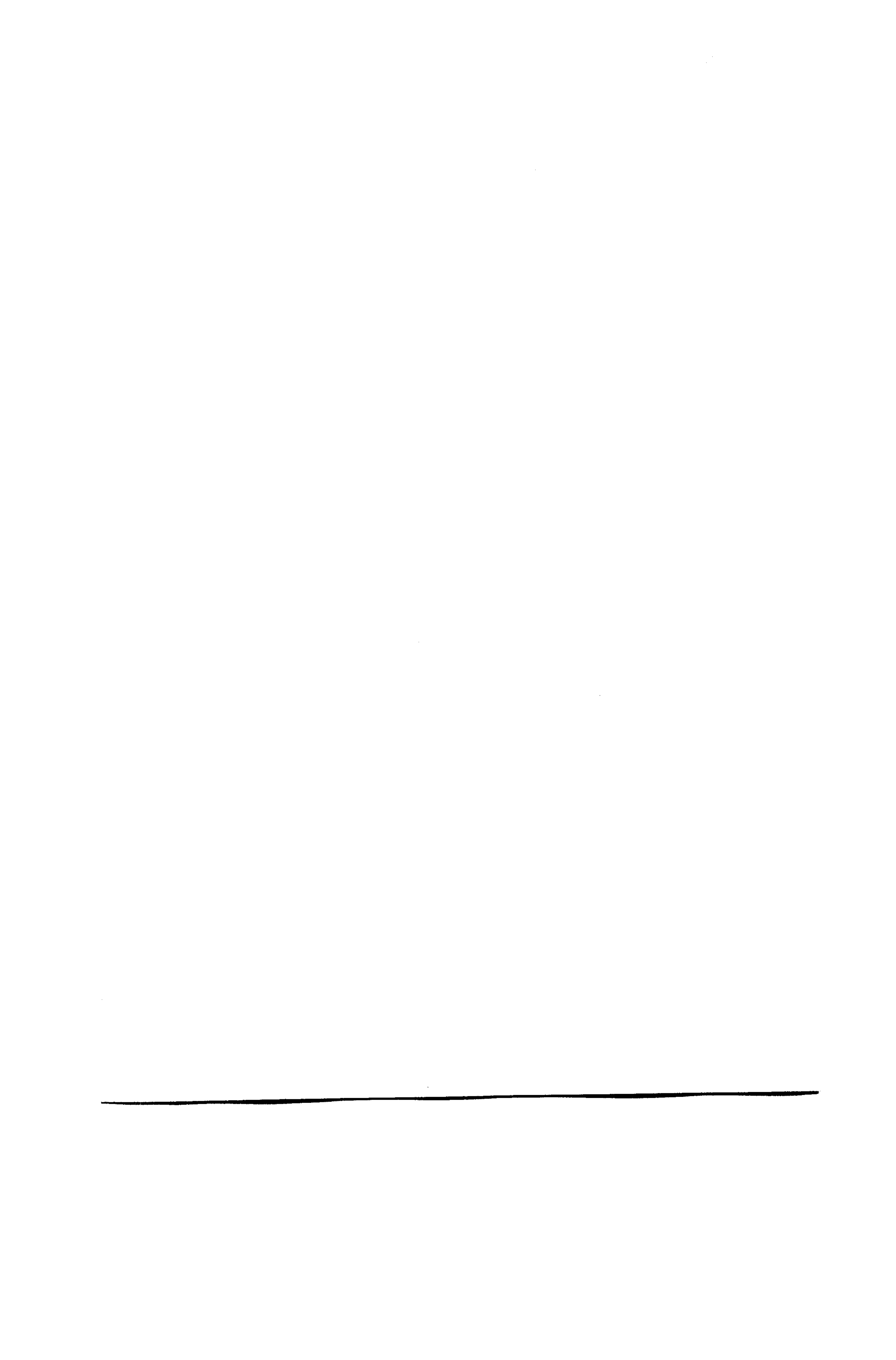


البيع الجبرى للعقار والحجـــز الإدارى

التمهيد لبيع العقار - مرحلة بيع العقار " المزايـــدة ، حكــم إيقــاع البيــع والطعن فيه " - آثار البيع الجبرى للعقار - تعريف الحجز الإدارى ، وبيــان أركانه ، إجراءات الحجز الإدارى ، ومنازعاته .

دكتور

محمود السيد عمر التحيوى

٢٠٠١م

دار المطبوعات الجامعية

أمام كلية الحقوق ت : ٤٨٦٢٨٢٩ - أسكندرية

بسم الله الرحمن الرحيم

[من كان يريد العزة . فلله العزة جميعا
إليه يصعد الكلم الطيب و العمل الصالح
يرفعه]

صدق الله العظيم

الآيه (١٠) من سورة فاطر .



إهـــداء

إلى روح و الدي الطاهرة -------------------------

إلى و الدتي أدام الله بقاءها ----------

إلى أخوتي الأعزاء ----------------------------

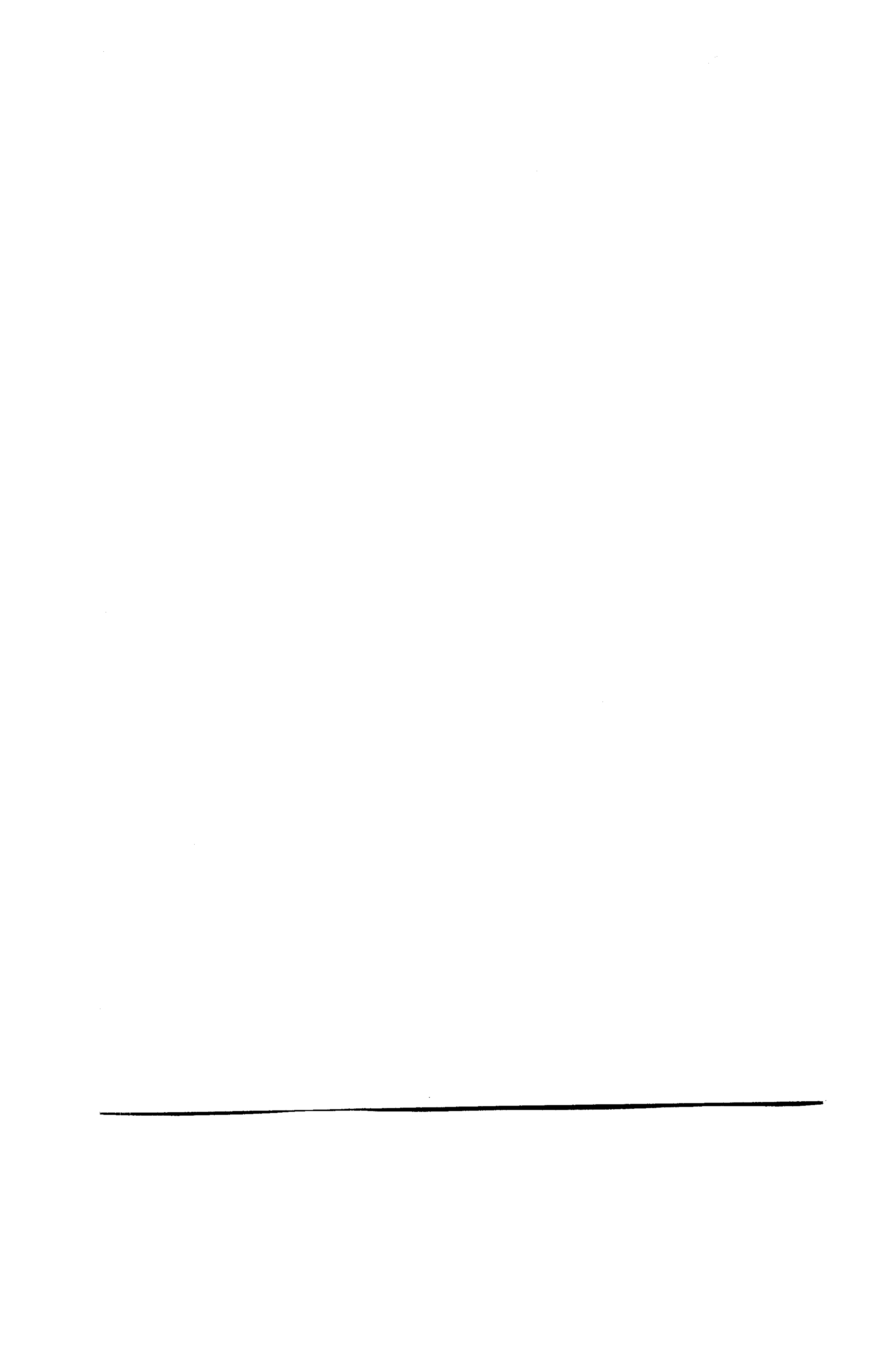
إلي زوجتي و ابنتي رقية -------------

إلى أساتذتي الأفاضل ---------------------------

إعترافاً مني بفضلهم---------------

أهدي ثمرة مجهودي -------------------------

المـــؤلف ..



الفصل الأول
فى
البيع الجبرى للعقار

تمهيد ، و تقسيم :

بعد قيام الدائن الحاجز بتنبيه المدين بنزع ملكية عقاره ، وتسجيل هذا التنبيه ، يلزم بعد ذلك القيام بعدة إحراءات ، تستهدف التمهيد لبيع العقار، ثم القيام ببيع العقار بعد ذلك ، و أعالج التمهيد لبيع العقار فى مبحث أول، ثم بيع العقار فى مبحث ثانى ، و أعالج أثار بيع العقار فى مبحث ثالث .

المبحث الأول
التمهيد لبيع العقار

يجب القيام بعدة إجراءات للتمهيد لبيع العقار ، وهذه الإجراءات يقوم بها الدائن الحاجز ، فيقوم بإعداد قائمة شروط البيع ، و إيداعها قلم كتاب المحكمة ، ثم يقوم بالإعلان عن هذا الإيداع ، حتى يتقدم من له الحق فى الإعتراض على هذه القائمة ، فإذا أصبحت هذه القائمة نهائية ، قام قلم كتاب المحكمة بالإعلان عن البيع .

وعلى هذا ، أقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب ، و ذلك على النحو التالى :-

المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع ، و إيداعها ، و الإعلان عن الإيداع.

المطلب الثانى : الإعتراض على قائمة شروط البيع .

المطلب الثالث : تحديد يوم البيع ، و مكانه ، و الإعلان عنه .

المطلب الأول

إعداد قائمة شروط البيع ، و إيداعها ، و الإعلان عن الإيداع

إعداد قائمة شروط البيع :-

يجب على الدائن الحاجز أن يقوم بإعداد قائمة شروط البيع ، و أن يضمنها البيانات ، والشروط التى يتم البيع بالمزاد العلنى على أساسها ، وهذه البيانات هى :-

البيان الأول : ذكر السند التنفيذى الذى وقع الحجز بمقتضاه :

بأن يذكر أن هذا السند هو حكما قضائيا نهائيا ، أو أنه حكماً قضائياً مشمولاً بالنفاذ المعجل ، أو أنه محرراً موثقاً ، أو غير ذلك من السندات التنفيذية التى وقع الحجز بمقتضاها .

البيان الثانى : تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية :-

إذا كان الحجز قد وقع على عقار المدين المحجوز عليه ، أوكان العقارالمحجوز مملوكاً للكفيل العينى . أماإذا كان الحجز قد وقع على عقار الحائز ، فإنه يجب أن يذكر تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية ، تاريخ إنذار الحائز بتخلية العقار ، وتاريخ تسجيل الإنذار .

البيان الثالث : تعيين العقارات التى وقع الحجز عليها :-

بأن يذكر موقعها ، و حدودها ، و مساحتها ، ورقم القطعة ، و إسم الحوض ، ورقمه ، إلى غير ذلك من البيانات التى تساعد على تعيين العقارات التى وقع الحجز عليها .

البيان الرابع : الشروط التى يتم البيع بالمزاد العلنى على أساسها :-

الدائن الحاجز ، أو الدائنون الحاجزون - **عند تعددهم** - هم الذين يحددون الشروط التى يتم البيع بالمزاد العلنى على أساسها ، و هذه الشروط يلتزم بها الراسى عليه المزاد ، مادامت شروطاً قانونية . **ومن أمثلة الشروط القانونية التى يجوز للدائنين الحاجزين إدراجها فى قائمة شروط البيع** : شرط أن يقبل المشترى بالمزاد تسلم العقار بالحالة التى يكون عليها وقت تسليم ، وشرط أن يكتفى المشترى بالمزاد بحكم إيقاع البيع كسند لنقل الملكية ، و أنه ليس له الحق في المطالبة بسندات ملكية أخرى ، وشرط عدم أحقية المشترى بالمزاد فى إنقاص الثمن ، بسبب العجز فى مساحة العقار المبيع ، و شرط عدم أحقية المشترى بالمزاد فى التعويض ، إذا استحق العقار المبيع ، وشرط عدم أحقية المشترى بالمزاد فى ثمار العقار إلا من تاريخ تسلمه ، إلى غير ذلك من الشروط القانونية التى يجوز للدائنين الحاجزين إدراجها فى قائمة شروط البيع ، مادامت شروطاً قانونية .

ولكن لايجوز أن تتضمن قائمة شروط البيع شروطاً مخالفة للنظام العام ، والآداب فى مصر ، كشرط حرمان أشخاصاً معينين - **غير هؤلاء الممنوعين قانوناً من الإشتراك فى المزايدة** - كما لايجوز النص فى قائمة شروط البيع على إعطاء أولوية معينة للدائن الحاجز ، أو لغيره من الدائنين فى إستيفاء حقه من الثمن ، فى حين أنه لايتمتع بهذه الأولوية قانوناً . أما النص في قائمة شروط البيع على تأكيد أولوية دائن معين ، طبقاً للقانون المدنى ، أو قانون المرافعات ، كأن ينص على حق الدائنين الحاجزين قبل البيع فى استيفاء ديونهم من الثمن بالأولوية على الدائنين الحاجزين بعد البيع ، فهو شرط جائز قانوناً .

البيان الخامس : الثمن الأساسى للعقار المحجوز الذى يبدأ به المزاد :

الدائن الحاجز هو الذى يحدد الثمن الأساسى الذى يبدأ به المزاد ، ولم يترك المشروع المصرى للدائن الحاجز الحرية كاملة فى تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز الذى يبدأ به المزاد ، إنما يجب أن يتم التحديد وفقاً لما نصت عليه المادة (٣٧) من قانون المرافعات المصرى ، والمعدلة بالقانون المصرى رقم (١٨) لسنة ١٩٩٩ ، والخاص بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية ، والتجارية ، وقانون الإثبات فى المواد المدنية والتجارية ، وقانون الرسوم القضائية ، ورسوم التوثيق فى المواد المدنية ، والمنشور فى الجريدة الرسمية ، فى السنة الثانية والأربعون ، العدد (١٩) مكرر (أ) ، الموافق فى غرة صفر سنة ١٤٢٠ (هـ) ، الموافق (١٧) مايو سنة ١٩٩٩م . فتحدد قيمة العقار المبنى بخمسمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه . أما الأراضى ، فتقدر بأربعمائة مثل من قيمة الضريبة الأصلية المربوطة عليه . أما إذا لم يكن العقار المحجوز مربوطاً عليه ضريبة ، فإن المحكمة هي التى تقدر قيمتة ، فيلجأ الدائن الحاجز إلى قاضى التنفيذ المختص ، ويقدم له طلباً على عريضة ، ليستصدر أمراً بتقدير قيمة العقار المحجوز ، ليتمكن من تحديد الثمن الأساسى للعقار المحجوز الذى يبدأ به المزاد .

البيان السادس : بيان حدود كل صفقة، والثمن الأساسى لها :

إذا أراد الدائن الحاجز تجزئه العقار إلى صفقات ، فقد تكون قيمة العقار المحجوز عليه كبيرة ، بحيث يقل عدد المتقدمين لشرائه ، فيرى الدائن الحاجز أنه إذا قسمه إلى عدة صفقات ، فإنه سوف يزداد عدد

المزايدين ، لقدراتهم على شراء بعض الصفقات ، و بهذا يرتفع ثمن العقار المحجوز عليه .

ولايجب أن يقوم محام بالتوقيع على قائمة شروط البيع ، لأنها ليست صحيفة دعوى قضائية ، ولاهى من الأوراق التى أوجب قانون المحاماه المصرى توقيعها من محام . ومن ثم ، فلا يترتب ثمة بطلان على عدم توقيعها من أحد المحامين .

مرفقات قائمة شروط البيع :

يجب على مباشر الإجراءات أن يرفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية :-

المستند الأول :

شهادة تبين الضريبة العقارية ، أو عوائد المبانى ، بحسب ما إذا كان العقار المحجوز عليه من المبانى ، أو من الأراضى ، للتأكد من صحة البيان الخاص بتحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز عليه ، والذى يحدد طبقاً للضريبة الأصلية المربوطة على العقار المحجوز عليه .

المستند الثاني :

السند التنفيذى الذى يتم التنفيذ بموجبه ، فإذا كان السند التنفيذى محرراً بلغة أجنبية ، كما لو كان عقد رهن رسمى محرراً بلغة أجنبية ، فإنه يكلف الدائن الحاجز مباشر الإجراءات فى هذه الحالة أن يودع ترجمة رسمية لعقد الرهن الرسمى ، مشمولة بالصيغة التنفيذية .

المستند الثالث :

ورقة التنبية بنزع الملكية ، إذا كان التنفيذ يتم على عقار المدين المحجوز عليه أو عقار الكفيل العينى ، وورقة إنذار الحائز ، فى حالة التنفيذ على عقار الحائز

المستند الرابع :

شهادة عقارية من مكتب الشهر العقارى بالقيود الواردة على العقار المحجوز عليه محل التنفيذ عن مدة العشر سنوات السابقة على تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية :

لتحديد الدئنين الذين يجب إخبارا خاصاً بإيداع قائمة شروط البيع ، وإشتراكهم فى إجراءات التنفيذ . و تحرر هذه الشهادة فى مواجهة المدين المحجوز عليه ، والكفيل العينى - **إن وجد** - وحائز العقار ، فى حالة التنفيذ على عقار الحائز ، حتى يتمكن دائني كل هؤلاء من الإشتراك فى الإجراءات

والمقصود بالشهادة العقارية : الشهادة التى يحددها الشهر العقارى ، طبقاً للبيانات الواردة فى الفهرس المعد لذلك ، وهذه الشهادة العقارية قد تكون إيجابية ، و قد تكون سلبية . **فتكون سلبية** : إذا إشتملت على ما ثبت بهذا الفهرس من تسجيلات ، وقيود مرتبة على العقار المحجوز عليه . **وتكون سلبية** : إذا خلا الفهرس المعد لذلك من التسجيلات ، أو القيود .

والدائن الحاجز لايلزم إلا بإخبار هؤلاء الدائنين الذين تظهر حقوقهم فى الشهادة العقارية ، دون غيرهم ممن لم تظهر حقوقهم فيها .

جزاء تخلف بيانات قائمة شروط البيع ، أو مرفقاتها :

تنص المادة (٤٢٠) من قانون المرافعات المصرى صراحة على البطلان نتيجة نقص أحد بيانات قائمة شروط البيع ، أو نقص أحد مرفقاتها . فإذا لم تشتمل قائمة شروط البيع على كل ، أو بعض البيانات السابق ذكرها ، أو إذا أغفل الدائن الحاجز إرفاق أحد المستندات التى ذكرتها أنفاً ، فإن ذلك يترتب عليه بطلان إيداع قائمة شروط البيع ، ممايعنى زواله ، وزوال كل مايترتب عليه من آثار قانونية ، وبطلان كافة الإجراءات اللاحقة عليه ، والمبنية عليه . وفى هذه الحالة ، يجب على الدائن الحاجز إعادة الإجراءات مرة أخرى ، بإعداد قائمة شروط بيع جديدة ، وإيداع قلم كتاب المحكمة المختصة ، وإعلانها .

إلا أن بطلان إيداع قائمة شروط البيع لايترتب عليه سقوط تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، إلا إذاكان الميعاد المحدد قانوناً لإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب المحكمة المختصة قد أنقضى ، محسوباً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، وليس من تاريخ الحكم القضائى الصادر ببطلان إيداع قائمة شرط البيع .

وتتطبق أحكام البطلان المنصوص عليها فى المواد من (٢٠) إلى (٢٤) من قانون المرافعات المصرى فى هذه الحالة بحيث لايجوز القضاء ببطلان إيداع قائمة شروط البيع ، بسبب نقص أحد بياناتها ، إذا كانت الغاية من الإجراء قد تحققت ، رغم نقصان هذا البيان ، وذلك رغم النص فى القانون المصرى على البطلان ، كما أنه يجوز تصحيح هذا البطلان ، بشرط أن يتم التصحيح خلال التسعين يوماً ، حتى ولو تمسك صاحب الشأن ببطلان

إيداع قائمة شروط البيع ، كما يجوز تكملة البيانات الناقصة فى قائمة شروط البيع ببيانات أخرى فى الورقة ، طبقاً لمبدأ تكافؤ البيانات .

ولايجوز التمسك بالبطلان إلا ممن تقررت القاعدة المخالفة لمصلحته ، ويجوز التنازل عن هذا البطلان صراحة ، أو ضمناً ، كمالايجوز للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

إيداع قائمة شروط البيع في قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة :

يلتزم الدائن مباشر الإجراءات بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب التنفيذ المختصة ، فلايجوز للمدين المحجوز عليه أن يقوم هو بإيداع هذه القائمة ، وقد يقوم بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة دائن آخر غير الدائن الذى يباشر الإجراءات ، إذا تقاعس الدائن مباشر الإجراءات فى إيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، فى مدة الخمسة والأربعين يوماً التالية لتاريخ تسجيل تنبيه نزع ملكية العقارالمحجوز عليه ، حيث يحل الدائنون الآخرون محل الدائن الذى باشر الإجراءات فى القيام بعملية إيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة .

ويتعين على الدائن مباشر الإجراءات أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع . فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة خلال التسعين يوماً من تاريخ تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، و يستطيع الدائن مباشرة الإجراءات أن يقوم بإعلان تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، وتسجيله، وإيداع قائمة شروط البيع فى نفس اليوم ، رغبة فى الإسراع ببيع العقار المحجوز عليه ، حتى لايبقى الحجز مدة طويلة ، ممايترتب عليه ضرراً بالمدين المحجوز عليه ، والذى قيد حقه فى التصرف فيه .

وهذا الميعاد يكون ميعاداً ناقصاً ، يجب إتخاذ الإجراء خلاله ، و يمكن للدائن مباشرة الإجراءات أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع فى أى يوم خلال الميعاد ، ولو كان فى ذات يوم تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، إلا أنه لايجوز له أن يقوم بإيداع قائمة شروط البيع بعد فوات الميعاد، ويترتب على فوات هذا الميعاد ، فوت إيداع قائمة شروط البيع ، سقوط تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه . وتتبع القواعد العامةفي احتساب هذا الميعاد، فيبدأ هذا الميعاد من اليوم التالي لتسجيل تنبيه نزع ملكيةالعقار المحجوز عليه وينقضي بإنتهاء آخر يوم فيه ، فإذا صادف آخر يوم فى الميعاد عطلة رسمية ، فإنه يمتد إلى يوم عمل بعد العطلة الرسمية.

وإذا تعددت تنبيهات نزع ملكية العقارات المحجوز عليها ، وتعددت بالتالى تسجيلات تنبيهات نزع ملكية العقارات المحجوز عليها ، فإن الميعاد يبدأ من تاريخ آخر تسجيل لتنبيه نزع ملكية العقارات المحجوز عليها . ويميد الميعاد بسبب المسافة ، لأنه يكون ميعاداً محدداً قانوناً لاتخاذ الإجراء خلاله ، وتحتسب المسافة فى هذه الحالة على أساس المسافة بين موطن الدائن مباشر الإجراءات أو من حل محله فى مباشرتها أو مقر محكمة التنفيذ المختصة ، والتى يجب إيداع قائمة شروط البيع قلم كتابها .

و يترتب على عدم مراعاة الدائن مباشر الإجراءات لهذا الميعاد ، إعتبار تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه كأن لن يكن . وبالتالى، إعتبار الحجز نفسه كأن لم يكن ، و هذا يعنى أن العقار لم يعد محجوزاً ، لأن الحجز لايعتبر قد توقع على العقار إلا من تاريخ تسجيل تنبيه نزع ملكية. فإذا تعددت الحجوز على العقار ، فإن إعتباراً أحد هذه الحجوز كأن لم يكن لايؤثر على بقاء الحجوز الأخرى منتجة لأثارها القانونية ، فيستطيع

الدائن التالى للدائن الذى سقط حجزه أن يحل محله ، ويودع قائمة شروط البيع فى الوقت المحدد قانوناً ، لأن توحيد إجراءات الحجز عند تعددها لايؤثر على استقلال أى حجز ، فزوال أحد الحجوز ، أو بطلانه ، أو سقوطه ، لايترتب عليه زوال الحجز الآخر .

ولايترتب على إعتبار تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه كأن لم يكن سقط تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه نفسه ، لأن تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه يكون إجراءً سابقاً على تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، والقاعدة أنه لايترتب على بطلان الإجراء ، بطلان الإجراءات السابقة عليه . ولذا فإن مدة تقادم الحق تظل منقطعة بتنبه نزع ملكية العقار المحجوز عليه لصالح الدائن الحاجز ، كما أن الدائن الحاجز عندما يعيد الإجراءات ، فإنه لايلتزم بإعادة إعلان تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه للمدين المحجوز عليه .

وجزاء إعتبار تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه كأن لن يكن و ن كان يقع بقوة القانون ، إلا أنه لايتعلق بالنظام العام فى مصر ، ولكنه يكون متعلقاً بالمصلحة الخاصة . و لذا ، فإنه لايجوز للمحكمة أن تقضى من تلقاء نفسها ، وإنما يتعين أن يتمسك به الخصم صاحب المصلحة فيه فى الوقت المناسب ، كما أنه يجوز له أن يتنازل عن التمسك به صراحة ، أو ضمناً . وصاحب المصلحة فى التمسك بهذا الجزاء هو المدين المحجوز عليه، والحائز ، والكفيل العينى ، ويجب على أى منهم أن يتمسك به بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، قبل الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع بثلاثة أيام على الأقل ، و إلاسقط حقه فى التمسك به .

الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع :

يجب على قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، و التى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع ، حتى يعلم أصحاب المصلحة بذلك ليتقدموا بماشاءوا من ملاحظات ، وحتى تتاح الفرصة لحضور أكبر عدد من الأشخاص المزاد ، **و الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع نوعان:**

النوع الأول : الإعلان الخاص :

الأشخاص الواجب إعلانهم بإيداع قائمة البيع إعلاناً خاصاً .

١ - المدين ، و الحائز ، والكفيل العينى :

و يكون إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع وفقاً للقواعد العامة ، لأشخاصهم ، أوفى مواطنهم ، فإذا توفى أحدهم ، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمدين عنه بالنسبة للحائز ، والكفيل العينى . فبالنسبة للمدين ، فإنه يجب إعلان ورثته ، و الإنتظار ثمانية أيام بعد الإعلان ، ويجوز إعلان الورثة جملة ، إذا كان ذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الوفاه . أما بالنسبة للحائز ، فإنه يجوز إعلان الورثة جمله ، ولا يلزم الإنتظار ثمانية أيام قبل إستئناف إجراءات التنفيذ .

٢ - الدائنون الحاجزون الآخرين غير الدائن مباشر الإجراءات .

٣ - الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، حتى لو لم يوقعوا بالفعل حجزاً على العقار ،

لأن بيع العقار بالمزاد يؤدى إلى تطهيره من حقوقهم ، أى لايستطيع أى

منهم أن يتتبع العقار فى يد المشترى بالمزاد ، وهذا الأثر يتوقف على إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة .

٤ - مصلحة الضرائب :-

فوفقاً للمادة (٣/٩٠) من القانون المصرى رقم (١٤) لسنة ١٩٣٩ ، والمعدل بالقانون المصرى رقم (٢٤٤) لسنة ١٩٥٥ ، فإنه يجب إخبار مصلحة الضرائب بإيداع قائمة شروط البيع ، و تاريخه ، فإذا لم يحصل إخبار مصلحةالضرائب بإيداع قائمة شروط البيع ، أو حدث بعد الميعاد ، فإن المتسبب فى التقصير ، أو التأخير يكون مسئولاً عن أداء الضرائب المستحقة، فى حدود قيمة الأموال المبيعة .

أماغير هذه الطوائف الأربعة ، فلايجب إخبارهم إخباراً خاصاً بإيداع قائمة شروط البيع . ولذا ، فإنه لايجب إخبار الدائنين العاديين الذين لم يحجزوا على العقار بإيداع قائمة شروط البيع ، كما لايلزم إخبار الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بعد تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، أو الدائنين الذين لم يقيدوا حقوقهم ، كما لايلزم إخبار صاحب حق الإنتفاع بالعقار المحجوز أو صاحب حق الرقبه ، أو مستأجر العقار ، كما لا يلزم إخبار صاحب حق الإرتفاق .

البيانات التي يخبر بها ذووا الشأن :

يحصل الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع بإعلان على يد محضر بورقة من أوراق المحضرين ، تشتمل على بيانات أوراق المحضرين ، كما تشتمل كذلك على مايأتى من البيانات .

البيان الأول :

تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .

البيان الثانى :

تعيين العقار ، أو العقارات المحجوزة .

البيان الثالث :

الثمن الأساسى للعقار .

البيان الرابع :

تاريخ جلسة الإعتراضات فى حالة تقديم إعتراضات ، وتاريخ جلسة البيع فى حالة عدم تقديم إعتراضات .

البيان الخامس :

إنذار المعلن إليه بأن يضطلع على قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها ، وأن يبدى مالديه من ملاحظات عليها قبل الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات بثلاثة أيام على الأقل .

البيان السادس :

إذا كان المخبر بإيداع قائمة شروط البيع هو بائع العقار إلى المدين الذى لم يستوف الثمن ، أو المقايض للمدين ، والذى لم يستوف فرق القيمة من المدين ، والذى قيد حقه قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، فإنه يجب إنذاره بسقوط حقه فى الإحتجاج بدعوى الفسخ لعدم دفع الثمن ، إذا لم يدفعها ، ويدون برفعها فى ذيل قائمة شروط البيع قبل جلسة

الإعتراضات بثلاثة أيام على الأقل . ويجب على قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها أن يقوم بهذا الإخبار فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ ايداع قائمة شروط البيع، ولايترتب على مخالفة هذا الميعاد أي بطلان ، لأنه ميعادا تنظيماً ، يقصد به حث قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها على الإسراع بالإخبار بإيداع قائمة شروط البيع.

وإذا لم يقم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها بإخبار بعض ذوى الشأن بإيداع قائمة شروط البيع ، فإنه لايترتب على ذلك بطلان إجراءات البيع ، بل تكون صحيحة فى ذاتها ، ولكن يترتب على ذلك جزاء آخر ، يتمثل فى عدم الإحتجاج بهذه الإجراءات على من لم يخبر بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، ومن ثم ، عدم تقيده بميعاد الإعتراضات على قائمة شروط البيع . أما إذا لم يخبروا جميعاً بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، فإن الإجراءات التالية تكون باطلة .

ويجب على المحضر الذى قام بإعلان ورقة الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة أن يخطر مكتب الشهر العقارى بقبول الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، و يقوم موظف الشهر العقارى المختص بالتوقيع على أصل ورقة الإخبار بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بما يفيد علمه بحصوله ، ثم يقوم بالتأشير بهذا الإخبار على هامش تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، ويجب أن يتم التأشير فى خلال

الثمانية أيام التالية لآخر إخبار بإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، إلا أنه لايترتب على مخالفة هذا الميعاد ثمة بطلان . لذا ، يجوز التأشير و لو بعدفوات ميعاد الثمانية أيام ، ويترتب عليه ذات الآثار القانونية ، رغم حصوله بعد الميعاد والهدف من التأشير هو علم الجميع بالمرحلة التى وصلت إليها إجراءات التنفيذ ، كما أنه يعد دليلاً قاطعاً على حدوث الإعلان .

ويترتب من التأشير – **ولودبعد الميعاد** – أن يصبح جميع من أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع أطرافاً فى إجراءات التنفيذ ، ولايكون للدائن مباشر الإجراءات أن ينزل عنها إلا برضاء هؤلاء جميعاً ، أو بحكم قضائي . فلا يجوز للدائن مباشرة الإجراءات أن يشطب تسجيل تنبيهه ، أو إنذاره للحائز بتخليه العقارالمحجوز عليه ، أو التأشيرات المتعلقة بهما ، أو أن ليسحب القائمة التى أودعها ، أو أن يشطب التأشير بالأخبار بها ، إلا برضاء من أخبروا جميعاً . ولكن إذا كانت الإجراءات باطلة ، فإنه يجوز لمباشر الإجراءات النزول عنها ، ليبدأ إجراءات جديدة صحيحة ، ولو كان ذلك بدون رضاء باقى الأطراف .

كما يحق لجميع من أخبروا بقائمه شروط البيع المضى فى إجراءات التنفيذ ، دون حاجة إلى طلب الحلول محل الدائن مباشر الإجراءات ، ولهم الحق في طلب إجراء البيع ، إذا لم يتقدم به مباشر الإجراءات .« المادة (٤٣٥) من قانون المرافعات المصرى » .

وإذا لم يتم التأشير على هامش تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه بإيداع قائمة شروط البيع ، أولم يتم التأشير فى الميعاد المحدد قانوناً لذلك ، فإن لايترتب على ذلك ثمة بطلان .

النوع الثاني : الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع في قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة :

يجب على قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قلم كتابها قائمة شروط البيع أن يقوم بالإعلان عن الإيداع لقائمة البيع إعلانا عاماً ، وذلك بنشر هذا الإيداع ، و لصقه خلال الثمانية أيام التالية لإيداع قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، ويكون النشر فى إحدى الصحف اليومية المتخصصة للإعلانات القضائية ، واللصق يكون فى لوحة الإعلانات بمحكمة التنفيذ المختصة ، والتى أودعت قائمة شروط البيع فى قلم كتابها ، و يجب إيداع نسخة الصحيفة التى حصل بها النشر ومحضر التعليق فى اللوحة فى ملف التنفيذ . ولايترتب على عدم القيام بالنشر ، أو اللعصق ثمة بطلان .

المطلب الثاني

الإعتراض علي قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع ، و إعلانها ، فإنه يجوز لكل صاحب مصلحة أن يتقدم لقاضى التنفيذ المختص بمالدية من ملاحظات ، و إعتراضات على هذه القائمة .

أصحاب الحق في تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع :

١ - أطراف التنفيذ : -

وفقاً للفقرة الأولى من المادة (٤٢٢) من قانون المرافعات المصرى ، فإنه يجوز للمدين ، الحائز ، الكفيل العينى ، والدائنين الحاجزين ، والدائنين

المقيدة حقوقهم قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه الإعتراض على قائمة شروط البيع .

٢ - الغير : -

وفقاً للفقرة الثانية من المادة (٤٢٢) من قانون المرافعات المصرى ، فإنه يجوز لغير هؤلاء السابق ذكرهم الإعتراض على قائمة شروط البيع ، إذا كانت لهم مصلحة فى الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فلكل من الدائن العادى الذى لم يحجز على العقار ، والدائنين الذين قيدوا حقوقهم بعد تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، وصاحب حق الإنتفاع ، أو الإرتفاق على العقار المحجوز أو مستأجر هذا العقار الحق فى الإعتراض على قائمة شروط البيع .

ويجب أن تكون المصلحة التى يدعيها أي من هؤلاء مصلحة قانونية. أما إذا كانت مجرد مصلحة إقتصادية بحتة، فإن الإعتراض على قائمة شروط البيع يكون غير مقبول .

ويجوز تقديم أى إعتراض على قائمة شروط البيع أيا كان مضمونه ، فيمكن أن يكون أحد أوجه البطلان ، أو مجرد ملاحظة ، أو إعتراض على قائمة شروط البيع بطلبات أخرى . ويقسم فقه القانون الوضعى الإجرائي أو جه البطلان التى يمكن تقديمها بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع إلي أوجه بطلان شكلية ، وأوجه بطلان موضوعية . ففى أو جه البطلان الشكلية ، فإن صاحب الإعتراض على قائمة شروط البيع يطلب بطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلى فيها، إبتداء من إعلان السند التنفيذى ، والتنبيه بنزع ملكية العقار المحجوز عليه ، وتسجيله ، وإنذار

الحائز بتخلية العقار المحجوز عليه ، وتسجيل الإنذار ، وبيانات قائمة شروط البيع ، و إيداعها في قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، وغيرها من العيوب الشكلية التى قد تصيب إجراءات التنفيذ كنقصان بياناً جوهريا مثلاً ، أو عدم القيام بإجراء فى الوقت أو الميعاد المناسب ، كأن يتمسك صاحب المصلحة ببطان تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه ، لوجود نقص فى أحد بياناته ، أو يتمسك ببطلان إيداع قائمة شروط البيع ، لوجود نقص فى بيانات قائمة شروط البيع ، أو للقيام به بعد فوات ميعاد التسعين يوماً على تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه .

وفى أوجه البطلان الموضوعية ، يتمسك صاحب المصلحة ببطلان إجراءات التنفيذ ، لوجود عيب فى مقتضى موضوعى بها ، كأن يتمسك ببطلان التنفيذ ، لعدم توافر الأهلية فى المنفذ ضده ، أو لعدم توافر الحق في التنفيذ لأى سبب من الأسباب ، كالإدعاء بأن الحكم يكون إبتدائيا غير مشمول بالنفاذ المعجل ، أو أن الحق الثابت فيه غير معين المقدار ، أو غير حال الأداء ، لأن العقار المحجوز مملوكا لغير المدين ، أو لأنه لايجوز التنفيذ عليه وفقاً لقاعدة الخمسة افدنة ، أو لأن المحرر المنفذ بموجبه كان محرراً مزوراً ، أو صورياً ، أو لأن الدين كان قد تم الوفاء به ، بعد صدور الحكم القضائي ، أوكان قد أنقضى بالمقاصة ، أو التقادم ، إلى غير ذلك من أوجه البطلان الموضوعية التى قد التى قد تصيب إجراءات التنفيذ .

ويجوز للمعترض على قائمة شروط البيع أن يتقدم بجميع أوجه البطلان الشكلية ، و الموضوعية معاً دون أن يكون ملزماً بترتيب معين ، فإبداء أوجه البطلان المتعلقة بالشكل فى تقرير الإعتراض على قائمة

شروط البيع تاليه لأوجه البطلان المتعلقة بالموضوع لايسقط الحق فى الأوجه الأولى .

كما يمكن أن يكون محل الإعتراض على قائمة شروط البيع إبداء ملاحظة على شروط البيع ، بقصد حذفها ، أو تعديلها ، أو الإضافة إليها . أما عن الملاحظات على شروط البيع بقصد حذفها ، فقد يطالب صاحب المصلحة بحذف بعض الشروط ، لمخالفتها مثلاً للنظام العام، والآداب فى مصر ، أولنص قانونى آمر ، أو لأنَّ من شأنها الإضرار بالمزايده ، كطلب حذف شرط الدفع بالذهب ، أو الشرط الذى يتضمنه الدين المنفذ به ، من فوائد تزيد عن الحد المقرر قانوناً ، أو حرمان بعض الأشخاص من دخول المزايدة دون مسوغ قانونى ، أو شرط عدم رد الثمن للراسى عليه المزاد ، عند إستحقاق العقار ، أو شرط حصول الدائن مباشر الإجراءات على دينه بالأولوية ، فى حين أن القانون المصرى لايرتب له هذه الأولوية .

وعن الملاحظات على شروط البيع بقصد تعديلها ، كما لوكان يوجد شرط بيع العقار دفعة واحدة ، و يريد صاحب الملاحظة تجزئة العقار إلى عدة صفقات ، أو العكس ، أو طلب تعديل الثمن الأساسى على نحو يتفق وحكم القانون المصرى .

أما عن الملاحظات على شروط البيع بقصد الإضافة إليها ، فإن صاحب الملاحظة يريد إضافة شرطا إلى شرط البيع ، كما لوطلب مستأجر العقار ، أو صاحب حق الإنتفاع الإشارة إلى حقوقه ، حتى لا ينازعه فيها الراسى عليه المزاد .

كما يجوز لدى بعض الأشخاص أن يتقدم بطلبات الإعتراض على قائمة شروط البيع غير تلك السابق ذكرها ، **كطلب إيقاف التنفيذ على الحصة الشائعة : -** فإذا كان الحجز الموقع من الدائن على حصة شائعة فى عقار، وكان لدائن آخر حقاً مقيداً على العقار كله ، فإنه يجوز للدائن الذى قيد حقه طلب وقف التنفيذ على القضية الشائعة فى هذا العقار ، عن طريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، حتي لايباع العقار بثمن بخس ، فإذا راى قاضى التنفيذ المختص إجابته إلى طلبه ، فإنه يأمر بوقف التنفيذ على الحصة الشائعة ، ويقوم بتحديد المدة التى يجب أن تبدأ فيها إجراءات التنفيذ على الأعيان المفرزة « المادة (٤٢٣) من قانون - المرافعات المصرى » ، فإذا لم يتخذ الدائن إجراءات التنفيذ اللأزمه على هذا العقار خلال المدة التى عينها له قاضى التنفيذ المختص ، فإنه يكون للدائن مباشر الإجراءات، ولباقى الدائنين الحق في الإستمرار فى بيع الحصة الشائعة .

و كطلب وقف التنفيذ على بعض العقارات :

لما كان الدائن من حقه التنفيذ على كافة أموال المدين لاقتضاء حقه ، و لو كان هذا الحق لايتناسب مع قيمة الأموال التى يجرى التنفيذ عليها ، لأن كل أموال المدين ضامنه للوفاء بديونه ، فإنه يجوز للمدين أن يحمي نفسه من قسوة هذه القاعدة ، و ذلك بالنسبة للتنفيذ على العقارات ، إذا كان التنفيذ يجرى على عدة عقارات ، أو عقار واحد مقسما لعدة صفقات ، أن يطلب من قاضي التنفيذ المختص بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع وقف التنفيذ على بعض هذه العقارات ، إذا كانت قيمة العقار الذى تستمر إجراءات التنفيذ بالنسبة له كافيه للوفاء بحقوق الحاجزين ، و جميع

الدائنين الذين صاروا أطرافاً فى إجراءات التنفيذ « **المادة (٤١٧) من قانون المرافعات المصرى**» .

وصاحب الصفة فى تقديم هذا الإعتراض علي قائمة شروط البيع هو المدين ، والحائز ، والكفيل العينى .

ويجب على صاحب الطلب بكافة طرق الإثبات أن بيع العقار الذى سوف يستمر إجراءات التنفيذ بالنسبة له ستكفي للوفاء بديون الحاجزين ، وكافة الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار ، حتى تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، ولا يجوز لقاضى التنفيذ المختص أن يقضى من تلقاء نفسه بوقف بيع العقارات ، ولو ثبت لديه أن قيمة العقار الذى سوف يستمر إجراءات التنفيذ بالنسبة له كافية للوفاء بديون الحاجزين .

ويقدم طلب وقف تنفيذ إجراءات التنفيذ بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، وفى ميعاده ، كما يجوز تقديم هذا الطلب فيما بعد جلسة البيع نفسها ، فلا يترتب على عدم تقديم طلب وقف تنفيذ إجراءات التنفيذ بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع سقط حق طالبه ، وإن كان عدم تقديم الطلب بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع يفقده ميزة وقف التنفيذ بقوة القانون بمجرد تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع ، لحين الحكم فيه . أما تقديمه فى جلسة البيع ، فإنه لايوقف التنفيذ بقوة القانون ، ولكن لابد من صدر حكما قضائيا بقرر وقف التنفيذ .

أما بعد صدور حكم إيقاع البيع ، فإنه لايجوز للمدين ، أو الحائز ، أوالكفيل العينى تقديمه ، لأنه لم يعد له محلا ، كما لايجوز عد صدور حكم إيقاع البيع أن يطلب أحد هؤلاء بطلان البيع ، بزغم أن بعضاً من العقارات

المبيعة فقط كأن يكفى للوفاء بحقوق الدائنين . وللمحكمة سلطة تقديرية فى تحديد الجزاء أو الأجزاء من العقار التى يقف بيعها . ووقف بيع العقارات لحين زوال الحجز الموقع عليها ، بل يستمر هذا الحجز قائماً ، ومرتباً لآثاره القانونية ، وتستمر كافة الإجراءات التى أتخذت قبل الحكم يوقف التنفيذ صحيحة .

ولذا فإنه إذا بيع العقار الذى إستمرت الإجراءات بالنسبة له ، ولم تكف حصيلته للوفاء بحقوق جميع الدائنين ، فإنه يجوز تحديد جلسة لبيع العقارات التى أوقف بيعها ، دون حاجة لإعادة الإجراءات بالنسبة لها . أما إذا إستوفى جميع الدائنين حقوقهم من العقار المبيع ، فإنه فى هذه الحالة يزول الحجز عن باقى العقارات التى أوقف بيعها .

وكطلب تأجيل بيع العقار : يجوز للمدين أن يطلب بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع تأجيل البيع ، إذا أثبت أن صافى ما تغله أمواله فى سنة واحدة كاف للوفاء بحقوق جميع الدائنين الأطراف فى التنفيذ « **المادة (٢/٤٢٤) من قانون المرافعات المصرى** » ، لتمكين المدين من تجنب بيع العقار ، إذا كانت إيرادات أمواله كلها تكفى للوفاء بالدين المحجوز من أجله، ويجب أن يثبت المدين أن ماتغله أمواله من إيرادات كافى للوفاء بالديون المحجوز من أجلها ، حتى ولو كان مايغله العقار المحجوز عليه لايكفى ، طالما أن الموارد الآخرى تكفى ويجب على قاضى التنفيذ المختص إذا إستجاب لطلب التأجيل أن يحدد الموعد الذى تبدأ فيه إجراءات البيع فى حالة عدم الوفاء ، على أن يراعى فى تحديد هذا الموعد المهلة التى منحها للمدين .

وكحالة رفع دعوى الفسخ :

تنص المادة (٤٢٥) من قانون المرافعات المصرى على أنه على بائع العقار أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق أن يرفعها بالطرق المعتادة . و يدون ذلك فى داخل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر فى الإعتراض علي قائمة شروط البيع بثلاثة أيام على الأقل و إلاسقط الحق فى الإحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه .

فإذا رفعت دعوى الفسخ و أثبت ذلك فى ذيل قائمة شروط البيع فى الميعاد المشار إليه فى الفقرة السابقة وقفت إجراءات التنفيذ على العقار.

ومفاد النص المتقدم ، أنه إذاكان المدين المحجوز عليه قد إشترى عقاراً، وسجل عقد البيع ، و لم يدفع الثمن ، ثم قام أحد الدائنين للمشترى بالحجز على هذا العقار ، بإعتباره مملوكاً لذلك المدين ، و أراد البائع للمدين المحجوز عليه أن يرفع دعوى قضائية بالفسخ على هذا المدين ، لعدم وفائه بالثمن ، فإذا أراد البائع الذى رفع الدعوى القضائية بالفسخ أن يحتج بالحكم القضائي الذى سيصدر بفسخ عقد البيع ، وإسترداد العقار على من حكم بإيقاع البيع عليه ، فإنه يجب عليه أن يدون فى ذيل قائمة شروط البيع بمايفيد رفعه لهذه الدعوى القضائية ، قبل الجلسة المحددة للنظر فى الإعتراضات على قائمة شروط البيع بثلاثة أيام على الأقل ، حتى يعلم كل متقدم للمزايدة بأن هناك دعوى قضائية مرفوعة بفسخ عقد البيع. وبالتالى ، يصح الإحتجاج عليه بالحكم القضائي الذى سيصدر فيها . وترتب على قيام البائع بتدوين رفع الدعوى القضائية بفسخ عقد البيع فى ذيل

قائمة شروط البيع وقف التنفيذ على العقار بقوة القانون . فإذا لم يقم البائع بتدوين رفعه الدعوى القضائية بفسخ عقد البيع فى ذيل قائمة شروط البيع فى الميعاد المحدد قانوناً ، فإنه يسقط حقه فى الإحتجاج بالحكم القضائي الصادر بفسخ عقد البيع على من حكم بإيقاع البيع عليه . أما دعوى الفسخ نفسها ، فإنه لايسقط حقه فيها ، ويستمر نظرها أمام المحكمة المختصة بتحقيقها ، والفصل فيها ، فإذا لم يتمكن من استرداد العقار ، لتعلق حق الغير به ، فإنه يجوز له المطالبة بالتعويض .

ولايلتزم البائع بتدوين رفع الدعوى القضائية بالفسخ فى ذيل قائمة شروط البيع إلا إذا كان قد رفع الدعوى القضائية بفسخ عقد البيع بعد تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، أو رفعها قبل تسجيله التنبيه ، ولم يؤشر برفعها على هامش تسجيل عقد البيع . أما إذا كان قد رفعها قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، و أشر برفعها على هامش تسجيل عقد البيع قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز أيضاً ، فلايلتزم فى هذه الحالة أن يدونها فى ذيل قائمة شروط البيع ، إذ أن دعوى الفسخ ، والحكم القضائي الصادر فيما نيفذ فى حق المشترى بالمزاد فى هذه الحالة، ودون حاجة لأى إجراء آخر ، ، وإن كان هناك مصلحة كبيرة فى التدوين فى هذه الحالة ، لأن التدوين يترتب عليه وقف التنفيذ على العقار بقوة القانون، لحين الفصل فى دعوى فسخ عقد البيع ، وهو مالايترتب على مجرد رفع الدعوى القضائية بفسخ عقد البيع ، ولو كان الحكم القضائي الصادر فيها يمك الإحتجاج به على الراسى عليه المزاد .

كما لايلتزم البائع بالتدوين إذا لم يكن قد أعلن بإيداع قائمة شروط البيع ، لأنه لايحتج عليه بها و إن كان يجوز له - **بطبيعة الحال** - أن يقوم بالتدوين ، بالرغم من عدم إعلانه بقائمة شروط البيع .

النظام القانونى لنظر الإعترضات على قائمة شروط البيع :

يختص قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة اختصاصه، والمشرف على إجراءات التنفيذ ، بنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع، أيا كانت صفتها ، سواء كانت منازعات موضوعية ، كالإعتراضات التى تتعلق ببطلان التنفيذ ، لتخلف مقتضى شكلى ، أو مقتضى موضوعى - أو منازعات موضوعية - أو منازعات وقتية - **كما فى حالات طلب بيع حصة شائعة فى عقار من العقارات أو وقف بيع بعض العقارات ، أو طلب تأجيل بيعها** - ومهما كانت قيمة النزاع .

ويكون الإختصاص المحلى عندئذ من النظام العام فى مصر . ولذا ، فإذا رفع الإعتراض أمام قاضى التنفيذ ، غير القاضى المشرف على التنفيذ، ولو كان هو القاضى الذى يقع فى دائرة اختصاصه أحد العقارات - **عند تعددها** - فإنه يجب عليه أن يحكم من تلقاء نفسه بعدم اختصاصها المحلى بنظر الإعتراض على قائمة شروط البيع المقدم إليه . والإحالة إلى قاضى التنفيذ المختص محلياً .

ويتم الإعتراض على قائمة شروط البيع بتقرير فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة وفقاً لما نصت عليه المادة (٤٢٢) من قانون المرافعات المصرى ، وليس بالطريق العادى لرفع الدعوى القضائية ، أى بايداع صحيفتها قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، وإعلانها للمدعى عليه فيها . ولذا ، رفع الإعتراض على قائمة شروط البيع بالطريق العادى لرفع الدعوى القضائية ، فإنه يكون باطلاً ، لعدم إتباع الطريق الذى حدده قانون المرافعات المصرى فى المادة (٤٢٢) لتقديم الإعتراض على قائمة شروط

البيع ، ويكون الإعتراض على قائمة شروط البيع المقدم بهذه الطريقة غير منتج آثاره القانونية فى وقف البيع .

فيكفى أن يقوم المعترض بالتقرير بالإعتراض على قائمة شروط البيع فى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، فلايلزم إعلان باقى الأطراف فى الإجراءات ، أو تكليفه بالحضور إلى الجلسة المحددة لنظر الإعتراض على قائمة شروط البيع ، أو تحديد جلسة لنظر الإعتراض على قائمة شروط البيع ، لأن كل ذلك سبق القيام به ، فقد أعلن أطراف إجراءات التنفيذ إعلاناً خاصاً على يد محضر ، كما أنهم يعملون بجلسة نظر الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فلاداعى لتكليفهم ، أو إعلانهم مرة أخرى ، كمالايجب توقيع محام على الإعتراض على قائمة شروط البيع . وعند تقديم التقرير بالإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإن قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة لا يملك رفض هذا الإعتراض ، أو تعديله ، أو التحقق من صفة مقدمه ، أو مصلحته ، لأن الذى يملك ذلك محكمة التنفيذ . وإذا رفع أحد ذوى الشأن إعتراضا على قائمة شروط البيع فى الميعاد ، فإنه يجوز لباقى أصحاب الشأن أن يتدخلوا فى خصومة هذا الإعتراض على قائمة شروط البيع ، ولو كانت طلباتهم مغايرة لطلبات صاحب الإعتراض على قائمة شروط البيع الأصلى المقدم فى الميعاد « **المادة (٤٢٢/٢) من قانون المرافعات المصرى** ». فقيام أحد أصحاب الحق فى الإعتراض بتقديم إعتراض على قائمة شروط البيع فى الميعاد يحفظ حق الآخرين فى تقديم إعتراضهم على قائمة شروط البيع ، ولو كان بعد فوات الميعاد ، طالما أن خصومة الإعتراض على قائمة شروط البيع الأصلى قائمة ، وهذا التدخل فى خصومه الإعتراض على قائمة شروط البيع يتم أيضاً بتقرير فى قلم

كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، وليس بإبدائه فى جلسة نظر الإعتراض على قائمة شروط البيع الأصلي . ونتيجة لذلك ، فإن هذا التدخل فى خصومة الإعتراض على قائمة شروط البيع يحتفظ باستقلاله ، ولايتأثر مصير الإعتراض على قائمة شروط البيع الأصلى .

ويجب تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع بثلاثة أيام على الأقل « **المادة (٤٢٢/١) من قانون المرافعات المصرى** » ، وهذا الميعاد يكون ميعاداً مرتدا، ويجب اتخاذ الإجراء قبل بدئه ، و لايضاف إلى هذا الميعاد ميعاد مسافة، كما أنه لايمتد بسبب العطلة الرسمية ، ويترتب على عدم مراعاة هذا الميعاد سقوط الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع، إذا لن يتقدم أى شخص باعتراض على قائمة شروط البيع فى الميعاد، وإستقرار جلسة البيع ، وسقوط حق من أخبر بإيداع قائمة شروط البيع من تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع ، وهم المدين ، والحائز ، والكفيل العينى ، الدائنون الحاجزون ، والدائنون المقيدة حقوقهم ، الذين يتم اخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع فى الميعاد ، يترتب عليه سقوط حقه فى تقديم الطلب ، سواء بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، أو فى صورة دعوي قضائية أصلية ، أي يسقط حقهم فى تقديم طلباتهم بأى طريق كان . أما الذين لم يخبروا بإيداع قائمة شروط البيع ، سواء كانوا ممن سبق ذكرهم ، أو من غيرهم ، فإنه يجوز لهم التدخل فى أي أعتراض على قائمة شروط البيع مرفوعاً من غيرهم ، كما يجوز لهم إذا لم يكن هناك إعتراضا على قائمة شروط البيع مرفوعاً من غيرهم أن يرفعوا دعوى قضائية أصلية أمام قاضى التنفيذ المختص ، وهذه الدعوى القضائية

لاتوقف التنفيذ بجرد رفعها ، ولكن يمكن لقاضى التنفيذ المختص أن يأمر بوقف التنفيذ ، بناء علي طلب صاحب المصلحة .

وقد أجاز قانون المرافعات المصرى لأطراف التنفيذ فى بعض الحالات تقديم إعتراضاتهم على قائمة شروط البيع ، ولو بعد فوات ميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع ، **و هذه الحالات هى : -**

الحالة الأولى : - أوجه الإعتراض على قائمة شروط البيع التى تتعلق بالنظام العام فى مصر :

حيث يحوز إبداؤها فى أية حالة تكون عليها الإجراءات ، ولو لأول مرة أمام محكمة الإستئناف ، و يجب على قاضى التنفيذ المختص فى هذه الحالة أن يثيرها من تلقاء نفسه ، دون التقيد بميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع

الحالة الثانية : - فى حالة إلغاء السند التنفيذى ، أو إبطاله :

فيجوز للمدين التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ ولو بعد فوات ميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع .

الحالة الثالثة : - أوجه البطلان التى نشأ الحق فيها بعد الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع :

فأوجه البطلان التى نشأ الحق فيها بعد الجلسة المحددة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع لايسقط الحق فيها بعدم تقديمها فى ميعد الإعتراض على قائمة شروط البيع ، لأنه لايسقط الحق فى التمسك بجزاء ما قبل نشأة الحق فيه .

ويترتب على تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع فى الميعادوقف التنفيذ بقوة القانون ، دون حاجة إلى طلبه ، ودون حاجة إلى أن يحكم به قاضى التنفيذ المختص . كما يترتب على ذلك سقوط جلسة البيع ، ولاتتحدد جسلة جديدة للبيع إلا بانتهاء الخصومة فى الإعتراض على قائمة شروط البيع ، سواء بصدور حكم فى الإعتراض على قائمة شروط البيع برفضه ، أو انتهاء الخصومة دون حكم فى موضوع الإعتراض على قائمة شروط البيع ، حيث يجوز لذوى الشأن فى هذه الحالة أن يطلبوا من قاضى التنفيذ المختص تحديد جلسته للبيع .

وينظر قاضى التنفيذ المختص الإعتراض على قائمة شروط البيع ، متبعا فيه القواعد العامة لنظر الخصومة القضائية العادية ، فإذا تخلف الخصوم عن جلسة الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإن محكمة التنفيذ المختصة تحكم فى الإعتراض على قائمة شروط البيع ، إذا كان صالحاً للحكم فيه ، وإلا دمرت بشطبه ، وشطب الإعتراض على قائمة شروط البيع لايترتب عليه زواله ، ولكن إذا لم يعجله أحداً من الخصوم خلال ستين يوماً من تاريخ الشطب ، أعتبر الإعتراض على قائمة شروط البيع كأن لم يكن ، وتعجيل الإعتراض على قائمة شروط البيع فى هذه الحالة يتم طبقاً للقواعد العامة ، بايداع صحيفته قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، و إعلانها خلال ستين يوماً . كما يمكن ترك الخصومه فى الإعتراض على قائمة شروط البيع ، ويجوز التمسك بسقوط هذه الخصومة ، إذا تحققت شروط السقوط المقررة قانوناً .

وإذا كان موضوع الإعتراض على قائمة شروط البيع لايدخل فى اختصاص قاضى التنفيذ المرفوع إليه ، فإنه يحكم بعدم إختصاصه به، وإحالة الدعوى القضائية إلى المحكمة المختصة ، وفقاً للمادة (١١٠) من قانون المرافعات المصرى ، كما يجوز له أن يحكم بعدم قبول الإعتراض على قائمة شروط البيع ، لعدم وجود مصلحة قانونية فى رفعه ، أو لأنه قد رفع إليه بعد الميعاد المحدد فى قانون المرافعات المصرى .

وقد يحكم قاضى التنفيذ المختص فى موضوع الإعتراض على قائمة شروط البيع بالإستجابة له ، أو برفضه ، فإذا أصدر قاضى التنفيذ المختص حكماً قضائياً برفض الإعتراض ، فإن هذا يعنى أنه قد أصدر حكماً قضائيـــاً لمصلحة طالب التنفيذ ، فى منازعة متعلقة به . و من ثم ، يجوز أن يشمله قاضي التنفيذ المختص بالنفاذ المعجل ، بكفاله أو بدون كفالة ، وبهذا يعنى أنه يجوز لطالب التنفيذ الإستمرار فى إجراءات البيع ، وذلك باستصدار أمراً من قاضى التنفيذ المختص بتحديد جلسة للبيع وفقاً للمادة (٤٢٦) من قانون المرافعات المصرى . أما إذا صدر حكماً قضائياً برفض الإعتراض على قائمة شروط البيع ، و لم يشمله قاضى التنفيذ المختص بالنفاذ المعجل ، فإنه لايجوز تحديد جلسة البيع إلا بعد انقضاء ميعاد الطعن على هذا الحكم القضائي الصادر بالإستئناف .

و إذا استجاب قاضى التنفيذ المختص للإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإما أن يكون محله ملاحظة على شروط البيع ، مما يعنى إضافة شرطا ، أو حذفه ، أو تعديله . أما إذا كان محل الإعتراض على قائمة شروط البيع وجه من وجوه البطلان الشكلية ، أو الموضوعية ، فإن القضاء بالبطلان يترتب عليه زوال الحجز ، وزوال آثاره القانونية ، فإذا حكم بإلغاء

قائمة شروط البيع ، لبطلان سند التنفيذ ، أو بطلان حق الحاجز فى التنفيذ به ، فإنه يترتب على ذلك بطلان تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، وانعدام أثره القانونى ، بما فيه قطع التقادم . أما كان محل الإعتراض على قائمة شروط البيع طلب وقف التنفيذ ، أو تأجيله ، فإن الإستجابة له يترتب عليه وقف التنفيذ لحين زوال سبب الوقف ، أو لحينانتهاء مدة التأجيل .

وتختلف سلطة قاضى التنفيذ المختص عند الفصل فى الإعتراضات على قائمة شروط البيع بحسب موضوع الإعتراض ، فهو يفصل فى المنازعات المتعلقة بأوجه البطلان ، و الملاحظات باعتبارها منازعات موضوعية . ونتيجة لذلك ، فإن الحكم القضائي الصادر فيما يعتبر حكماً قضائياً فاصلاً فى الموضوع ، ويحوز حجيةس الأمر المقضى ، سواء كان حكماً قضائياً صادراً بإجابة الإعتراض على قائمة شروط البيع ، أو برفضه . أما عندما يفصل قاضى التنفيذ المختص فى الإعتراضات المتعلقة بطلبات وقف التنفيذ ، وتأجيله ، وفقاً للمادتين (٤٢٣) ، (٤٢٤) من قانون المرافعات المصرى ، فإنه يفصل فيها باعتبارها منازعات وقتيه فى التنفيذ ، والحكم القضائى الصادر فيها يكون حكماً قضائياً وقتياً .

وإذا كان الحكم القضائي الصادر فى الإعتراض على قائمة شروط البيع حكماً قضائياً وقتياً ، أو مستعجلاً ، فإنه يقبل - **دائماً** - الطعن فيه بطريق الإستئناف ، باعتباره حكماً قضائياً صادراً فى دعوى قضائية غير قابلة للتقدير ، بصرف النظر عن قيمة العقار محل التنفيذ ، ويكون الطعن بالإستئناف أمام المحكمة الإبتدائية منعقدة بهيئة إستئنائية .

والحكم القضائي الصادر في طلبات وقف التنفيذ يقبل الطعن المباشر بالإستئناف بمجرد صدوره ، ولو كان صادراً برفض طلب وقف التنفيذ ، لأنه لايعتبر حكماً قضائياً صادراً قبل الفصل فى الموضوع ، ولكنه يعتبر حكما قضائياً صادراً فى الطلبات القضائية الأصلية للخصوم . أما إذا كان الحكم القضائي الصادر فى الإعتراض على قائمة شروط البيع حكماً قضائياً موضوعياً ، فإنه يقبل الطعن فيه بطريق الإستئناف ، أو لايقبل ، بحسب القواعد العامة ، أى طبقاً لقاعدة النصاب « نصاب الإستئناف »، وتقدر قيمة الإعتراض على قائمة شروط البيع فى هذه الحالة بقيمة العقار المحجوز عليه ، سواء كان محل الإعتراض على قائمة شروط البيع ملاحظة على شروط البيع ، أو أى وجه من وجوه البطلان الشكلية ، أو الموضوعية ، فإذا لم تزد قيمة العقار عن خمسة آلاف جنية ، فإن الحكم القضائي الصادر يكون نهائياً ، لايقبل الطعن فيه بالإستئناف ، و إذا زادات عن خمسة آلاف جنية ، ولم تجاوز عشرة آلاف جنية ، يكون قابلاً للطعن عليه بالإستئناف، ويرفع الطعن بالإستئناف أمام المحكمة الإبتدائية منعقدة بهيئة إستئنافية. أما إذا زادت عن عشرة آلاف جنية ، فإن الطعن بالإستئناف يكون أمام محكمة الإستئناف العالى .

أما بالنسبة لأصحاب الصفة فى استئناف الحكم القضائي الصادر فى الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإن المحكوم عليه فى الإعتراض على قائمة شروط البيع يكون وحده هو صاحب الحق فى استئنافه . فإذا صدر الحكم القضائي برفض الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإن مقدم الإعتراض على قائمة شروط البيع يكون هو وحده المحكموم عليه . ومن ثم، فإنه لايجوز لغيره استئناف هذا الحكم ، إذ يعتبر باقى الأطراف أمام

قاضى التنفيذ المختص محكوماً لهم . أما إذا صدر الحكم القضائي بإجابة الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإنه يجوز لكل من كان طرفاً من إجراءات التنفيذ أن يطعن فى هذا الحكم ، ولو لم يكن ممن اعترض على قائمة شروط البيع ، لأنه يعتبر محكوماً عليه ، لأن عدم قيامه بتقديم إعتراضاً على قائمة شروط البيع يعنى قبول قائمة شروط البيع كا هى ، ومن حقه الإحتجاج على اى تعديل له ،ا كلما وجد إلى ذلك سبيلاً .

ويمكن التدخل أيضاً أمام محكمة الإستئناف ، إعمالاً للمادة (٢٣٦) من قانون المرافعات المصرى . و يوجه الطعن إلى كل الأطراف فى إجراءات التنفيذ ، فإذا لم يوجه الطعن إلى أحدهم ، فإن الحكم القضائي الصادر فى الطعن لايعتبر حجة عليه . و تعتبر الخصومة القضائية فى الإعتراض على شروط البيع غير قابلة للتجزئه ، إعمالاً للمادة (٢/٢١٨) من قانون المرافعات المصرى . ومن ثم ، فإنه يجوز لباقى المحكوم عليهم الإنضمام للمستأنف ، ولو بعد فوات ميعاد الإستئناف ، ويجب على المستأنف إختصامهم ، إذ لم ينضموا من تلقاء أنفسهم ، كما يجب على المستأنف أن يختصم باقى المحكوم لهم ولو بعد فوات ميعاد الإستئناف بالنسبةلهم ، فإن لم يفعل ، وجب على المحكمة أن تأمره بأختصامهم من تلقاء نفسها ، و الإ حكمت بعدم قبول الطعن بالإستئناف .

المطلب الثالث

تحديد يوم البيع ، و مكانه ، و الإعلان عنه

الأصل أن يتم تحديد يوم البيع بمعرفة قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة ، عند إيداع قائمة شروط البيع ، فيقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصةبتحرير محضراً ، يحدد فيه جلستين ،

الأولى : لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع .

و الثانية : لإجراء البيع ، إذا لم تقدم اعتراضات على قائمة شروط البيع . فإذا لم تقدم إعتراضات على قائمة شروط البيع ، فإن يوم البيع الذى تم تحديده عند إيداع قائمة شروط البيع يستقر ، وتعتبر الجلسة التى تحددت لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع كأن لن تكن . أما إذا قدمت إعتراضات على قائمة شروط البيع ، فإن الجلسة المحددة للبيع من قبل قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة تسقط ، و تعتبر كأن لم تكن ، ويقوم قاضى التنفيذ المختص بعد الفصل فى الإعتراض على قائمة شروط البيع بحكم قضائي نافذ بتحديد يوم البيع ، بناء على طلب ذوى الشأن ، اي بناء على طلب مباشر الإجراءات ، أو المدين ، أو الحائز ، أوالكفيل العينى، أو أى شخصا أصبح طرفاً فى إجراءات التنفيذ ، ويجب على قاضى التنفيذ المختص قبل تحديد يوم البيع أن يتأكد من تلقاء نفسه أن الحكم القضائي المنفذ بموجبه قد أصبح نهائياً .

والأصل أن يتم بيع العقار فى مقر محكمة التنفيذ المختصة. « **المادة (٤٢٧) من قانون المرافعات المصرى** » ، ولكن يجوز لقاضى التنفيذ المختص - **بناء على طلب ذوى الشأن** - أن يأمر بإجراء البيع فى العقار ذاته، أو فى مكان غيره . ويقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بالإعلان عن البيع بقصد تمكين ذوى الشأن من العلم بتاريخ البيع ، ومكانه ، فقد يرغب المدين فى الوفاء بالدين المحجوز من أجله ، ليتفادى البيع ، كما أن الإعلان العام عن البيع يؤدى إلي زيادة عدد المتقدمين للمزاد ، فيزداد ثمن العقار المبيع .

ويقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بالإعلان عن البيع بنوعين من الإعلان .

الإعلان الخاص ، فيجب على قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة أن يعلن أشخاصاً معينين إعلاناً خاصاً بخطاب مسجل ، أو على يد محضر بيوم البيع ومكانه ، والأشخاص الذين يجب إعلانهم بيوم البيع ، ومكانه إعلاناً خاصاً هم : المدين ، والحائز ، الكفيل العينى ، الدائنون الذين سجلوا تنبيهاتهم ، و أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، ويجب أن يتم الإعلان بيوم البيع ، ومكانه قبل الجلسة المحددة لنظر البيع بثمانية أيام على الأقل . ولم ينص قانون المرافعات المصرى على جزاء معين فى حالة تخلف الإعلان بيوم البيع ، ومكانه . ونتيجة لذلك ، فإنه يجب تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن ، فلا يجوز الحكم ببطلان البيع ، إلا إذا ترتب على عدم الإعلان بيوم البيع ، ومكانه عدم تحقق الغاية من الإجراء . وعلى سبيل المثال : يجب على المدين عند التمسك ببطلان البيع أن يثبت أن عدم الإعلان بيوم البيع ، ومكانه قد فوت عليه فرصة الوفاء بالدين المحجوز من أجله قبلا إجراء البيع ، كما أن عدم إخبار المدين بيوم البيع ، يمكنه من التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ التالية له بدعوى بطلان أصلية ، فلا يسقط حقه فى إبدائها لعدم التمسك بها لدى قاضى البيع . كما يترتب على عدم إعلان الدائنين المقيدة حقوقهم بيوم البيع ، ومكانه عدم جواز الإحتجاج فى مواجهتهم بحكم إيقاع البيع ، أى أن العقار لايتطهر من حقوقهم ، ويمكنهم تتبع العقار تحت يد المشترى بالمزاد .

والإعلان العام عن البيع :

فيقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة من تلقاء نفسه بالإعلان العام بيوم البيع ، ومكانه ، قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً ولاتقل عن خمسة عشر يوماً ، حتى لاتكون المدة طويلة ، فينسى الناس ميعاد البيع ، و لاتكون قصيرة ، فلا يتمكن من أراد الدخول للمزايدة من الإستعداد لها .

وتتضمن ورقة الإعلان العام بيوم البيع ، ومكانه البيانات الآتية :

البيان الأول :

إسم مباشر الإجراءات ، والمدين ، و الحائز ، و الكفيل العينى ، و لقبه ، ومهنته ، وموطنه الأصلى ، أو المختار .

البيان الثاني :-

بيان العقار على النحو الوارد بقائمة شروط البيع .

البيان الثالث :-

تاريخ محضر إيداع قائمة شروط البيع .

البيان الرابع :-

الثمن الأساسى للعقار ، أو كامل صفقته منه ، إذا كان قد جزئ إلى صفقات ، والثمن الذى يبين هو المحدد فى قائمة شروط البيع ، ما لم يكن قد عدل بناء على ملاحظة على قائمة شروط البيع ، قدمت بشأنه .

البيان الخامس :

بيان المحكمة ، أوالمكان الذى سيجرى فيه البيع ، وبيان يوم البيع ، وساعته ويحصل الإعلان العام بيوم البيع ، ومكانه باجراءين ، هما : اللصق،

والنشر . فيجب لصق الإعلان عن البيع على باب العقار المطلوب بيعه ، إذا كان ميسوراً ، أومن المبانى ، وعلى باب مقر العمدة ، والباب الرئيسى للمركز، و للقسم ، وفى اللوحه المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ المختصة ، ويثبت حصول اللصق ، بأن يبين المحضر الذى قام باللصق على ظهر إحدى أوراق الإعلان أنه أجرى اللصق فى الأمكنة المتقدمة ، ويقدم هذه الورقة إلى قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة فى ملف التنفيذ . كما يتم النشر فى إحدى الصحف اليومية المخصصة للإعلانات القضائية ، ويثبت النشر بإيداع نسخة من الصحيفة التى حصل عليها فى ملف التنفيذ ، مؤشراً عليها من قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بتاريخ إيداعها .

و يجوز لقاضى التنفيذ - **بناء على طلب ذوى الشأن** - أن يأمر بزيادة اللصق ، أو النشر ، أو بنقصانه ، بأمر صادر على عريضة ، ولايجوز التظلم من هذا الأمر .

وإذا كان إغفال الإعلان العام عن يوم البيع ، ومكانه تاماً ، بحيث لم يقم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بأى إجراء للإعلان العام بيوم البيع، ومكانه ، فلم يقم باللصق ، و النشر ، فإنه يتعين على قاضى التنفيذ المختص أن يحكم ولو من تلقاء نفسه بتأجيل البيع ، لحين القيام بالإعلان بيوم البيع ، ومكانه .

أما إذا كان قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة قد أغفل بعض إجراءات الإعلان بيوم البيع ، ومكانه ، وقام بالبعض الآخر . فعندئذ ، لايحكم قاضى التنفيذ المختص ببطلان الإعلان بيوم البيع ، ومكانه من تلقاء نفسه ، ولكن يجب على ذوى الشأن التمسك بذلك قبل الجلسة المحددة

لإجراء البيع بثلاثة ايام على الأقل ، وإلا سقط الحق فى التمسك به . فإذا حكم قاضى التنفيذ المختص ببطلان الإعلان بيوم البيع ، أو مكانه - بناء على طلب صاحب المصلحة - فإنه يجب عليه تأجيل البيع ، لإعادة إجراءات الإعلان بيوم البيع ، و مكانه . أما إذا رفض قاضى التنفيذ المختص طلب البطلان ، فإن يجب عليه أن يجرى المزايدة فوراً ، فإذا أجرى قاضى التنفيذ المختص المزايدة ، و لم يفصل فى طلب البطلان بحكم قضائي صريح ، فإن المزايدة تكون معيبة ، ويمكن التمسك ببطلان البيع ، لابتنائه على إجراء باطل .

و الحكم القضائى الصادر في طلب البطلان بالقبول ، أو الرفض لايجوز الطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن المقررة فى قانون المرافعات المصرى .

المبحث الثانى

مرحلة بيع العقار

بعد إيداع قائمة شروط البيع ، والفصل فى كافة الإعتراضات التى قدمت على قائمة شروط البيع بأحكام قضائية واجبة النفاذ ، وبعد تحديد يوم البيع ، ومكانه ، والإعلان عنه ، تبدأ المرحلة التالية ، و هى مرحلة بيع العقار بالمزاد . وسأقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، وذلك على النحو التالى:

المطلب الأول : - المزايدة

والمطلب الثانى : - حكم إيقاع البيع ، والطعن فيه .

المطلـــــب الأول

المـــــزايدة

الإجراءات التى يلزم مراعاتها قبل افتتاح المزايدة :

لايجوز لقاضى التنفيذ المختص أن يجري المزايدة لبيع العقار إلابعد تقديم طلب البيع ، كما يجب عليه ان يتأكد من انه ليس هناك ما يعترض إجراء هذا البيع . فلايباع العقار إلابناء على طلب الدائن مباشر الإجراءات ، أو أحد أطراف التنفيذ ، ويجوز للمدين ، و الحائز ، و الكفيل العينى ، وباقى الدائنين الحاجزين ، والدائنون المقيدة حقوقهم قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز أن يطلبوا إجراء البيع ، دون حاجة إلى الحلول محل الدائن مباشر الإجراءات . فقاضى التنفيذ المختص لايستطيع إجراء البيع من تلقاء نفسه ، لأن المدين قد يكون وفى بالدين المحجوز من أجله ، أواتفق مع الدائنين على وقف البيع ، ولا يجوز تقديم طلب البيع إلا من أطراف التنفيذ .

أما إذا لم يكن الشخص طرفاً فى التنفيذ ، فلا تكون له صفه فى طلب البيع . و نتيجة لذلك ، فإنه لايجوز لدائن عادى غير حاجز أن يطلب البيع فإذا أجرى قاضى التنفيذ المختص المزايدة بدون طلب ، أو بناء عل طلب مقدما من شخص لاصفه له فيه ، فإن البيع يكون باطلا . وإذا لم يتقدم أحد ممن لهم صفه يطلب البيع ، فإن قاضى التنفيذ المختص فى هذه االحالة يكون ملتزماً بشطب قضية البيع ، والشطب يعنى وقف الإجراءات ، وإهمالها ، وتظل الإجراءات واقفه هكذا حتى يتقدم أحد أطراف التنفيذ بطلب البيع فى أى وقت ، طالما أن الحق الموضوعى لمس يسقط بالتقادم.

ويجب على قاضى التنفيذ المختص أن يتأكد من أنه قد تم إعلان المدين ، والحائز ، والكفيل العينى ، و الدائنين الحاجزين ، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بإيداع قائمة شروط البيع ، وبجلسة البيع ، فإذا أكتشف قاضى التنفيذ المختص أنه لم يتم إعلانهم بإيداع قائمة شروط البيع ، أو بجلسة البيع ، فإنه يجب عليه تأجيل البيع ، للقيام بإجراء الإعلان . و إذا كان قد تقدم أحد بطلب بطلان الإعلان عن البيع ، فإنه يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يفصل فى هذا الطلب أولاً قبل إجراء المزايدة كما يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يتأكد أنه ليست هناك حالة من حالات وقف البيع ، أو تأجيله ، وهده الحالات هى :

حالات تأجيل البيع :

الحالة الأولي : طلب المدين تأجيل البيع ، لتمكينه من الوفاء من ريع أمواله :

وفقاً لنص المادة (٢/٤٢٤) من قانون المرافعات المصرى ، فإنه يحق للمدين وحده ، دون الحائز ، أو الكفيل العينى أن يطلب تأجيل بيع العقار المحجوز ، إذا أثبت أن صافى ما تغله جميع أمواله ، وليس العقار المحجوز وحده فى سنة واحدة كاف للوفاء بديون الحاجزين ، وأصحاب الحقوق المقيدة ، قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، ويجوز للمدين تقديم هذا الطلب فى أيه حالة تكون عليها الإجراءات ، أى يمكن تقديمه فى جلسة البيع ، إذا طرات ظروفاً تبرر ذلك ، بشرط أن يقدم هذا الطلب قبلاعتماد العطاء ، ويتمتع قاضى التنفيذ المختص بسلطة تقديرية فى تحديد ما إذا كانت الظروف التى يدعيها المدين تعد طارئه ، أم لا ، تستدعى التأجيل ، أم لاتستدعيه .

والحكم القضائي الصادر فى طلب التأجيل من قاضى التنفيذ المختص فى هذه الحالة يقبل الطعن فيه بالإستئناف ، طبقاً للقواعد العامة فى الطعن فى الأحكام القضائية الصادرة فى منازعات التنفيذ الموضوعية .

الحالة الثانية: تأجيل البيع لأسباب قويه ، وفقاً للمادة (٤٣٦) من قانون المرافعات المصري:

كما لو حدث فى يوم البيع إنقطاع فى المواصلات ، أو اضطرابات فى الأمن ، أو إذا تحسنت بدرجة ملحوظة حالة المدين المالية ، كما لو اكتسب بعض الأموال فجاه بالميراث مثلاً . فعندئذ ، يستطيع أي طرف فى التنفيذ أن يطلب تأجيل البيع ، ولقاضى التنفيذ المختص سلطة تقديرية فى الإستجابة للطلب ، أو رفضه ، إلا أنه لايجوز تقديم طلب تأجيل البيع إلا من أصحاب الصفه في طلب البيع ، فلا يجوز تقديمه إلا من المدين ، أوالحائز ، أو الكفيل العينى ، أو الدائنين الحاجزين ، أو أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز ، وهم ذات الأشخاص الذين لهم الحق فى طلب البيع ، كما لايجوز لقاضى التنفيذ المختص أن يحكم بتأجيل البيع فى هذه الحالة من تلقاء نفسه ، ولو تأكد أن هناك أسباباً قوية تبرر التأجيل . والحكم القضائي الصادر فى طلب تأجيل البيع في هذه الحالة لا يقبل الطعن فيه بأى طريق من طرق الطعن المقررة فى قانون المرافعات المصرى ، سواء صدر بالإستجابة لطلب تأجيل البيع ، أو بعدم الإستجابة له ، وسواء كان الحكم القضائي صادراً بتأجيل البيع ، مع تحديد جلسة للبيع بعد انتهاء الأجل ، أم صدر دون

تحديد جلسة للبيع ، أو لأجل غير مسمى ، وعلى صاحب الشأن فى هذه الحالة أن يلجأ للقاضى بطلب على عريضة لتحديد جلسة البيع . وليس هناك ما يمنع من تكرار التأجيل ، إذا كانت هناك أسباباً قوية تبرر التأجيل للمرة الثانية .

حالات وقف البيع :

حالات وقف البيع قد تكون وجوبيه ، وقد تكون جوازيه :

■ حالات وقف البيع الوجوبى:

حالات الوقف الوجوبي للبيع لاتقع تحت حصر ، فإذاتخلف أى شرط موجود لإجراء التنفيذ ، وجب حتماً وقف البيع ، فإذا اتضح لقاضى التنفيذ المختص أن السند التنفيذى كان خالياً من الصيغه التنفيذية ، فإنه يجب عليه وقف البيع ، لأنه لايجوز فى هذه الحالة إتخاذ أي إجراء من الإجراءات بما فيها البيع ، و تكون كافة إجراءات التنفيذ التى أتخذت باطلة، كذلك إذا توفى المدين ، فإنه يجب وقف البيع لحين إعلان ورثته « المادة (٢٨٤) من قانون المرافعات المصرى » . ويمكن إجمال حالات الوقف الوجوبي للبيع فيما يلى :

الحالة الأولي : إذا كان الحكم القضائى المنفذ بموجبه حكماً قضائياً إبتدائياً ، مشمولاً بالنفاذ المعجل :

فإنه يجب فى هذه الحالة وقف البيع ، حتى يفصل فى الطعن بالإستئناف المرفوع ضد هذا الحكم القضائي « المادة (٤٢٦) من قانون المرافعات المصرى» .

الحالة الثانية : إذا كان الحكم القضائي المنفذ بوجبه مطعوناً فيه

بالنقض ، أو بالتماس إعادة النظر ، وأمرت محكمة النقض ، أو المحكمة المرفوع إليها الطعن بالتماس إعادة النظر بوقف تنفيذ الحكم :

فعندئذ ، يجب على قاضى التنفيذ المختص ، و التزاماً بهذا الحكم أن يأمر بوقف البيع .

الحالة الثالثة : إذا كان السند المنفذ بموجبه محرراً موثقاً ، وطعن فيه بالتزوير ، و قضت المحكمة بإجراء التحقيق فى هذا الطعن

فعندئذ ، يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يأمر بوقف البيع .

الحالة الرابعة : إذا رفع الغير دعوى الإستحقاق الفرعية الأولى أمام قاضى التنفيذ المختص :

فعندئذ ، يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يأمر بوقف البيع ، إذا طلب منه من رفع الدعوى القضائية ذلك « المادة (٢/٤٥٥) **من قانون المرافعات المصرى** » ، بشرط أن يطلب رافع الدعوى القضائية وقف البيع قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل .

الحالة الخامسة : بطلان السند التنفيذى :

فبطلان السند التنفيذى يؤدى حتماً إلى وقف إجراءات البيع ، بل يؤدى إلى سقوط ما تم من إجراءات ، ويجب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، كما يكون للمدين أن يطلب بطلان إجراءات التنفيذ بدعوي أصلية ، بما فى ذلك حكم مرسي المزاد .

حالات وقف البيع الجوازية :

الحالة الأولى : طلب المدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى ، وقف بيع بعض العقارات ، إذا كانت إحداها تكفى للوفاء بحقوق الدائنين :

و إذا كان من الجائز تقديم هذا الطلب بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فإنه يجوز تقديمه كذلك فى أيه حال تكون عليها إجراءات التنفيذ ، فيجوز تقديمه فى جلسة البيع ، إذا حدثت ظروفاً تبرر تقديمه ، بشرط أن يطلب وقف البيع قبل حكم إيقاع البيع ، ويسقط الحق فى تقديمه بعد صدور حكم إيقاع البيع . فإذا قدم هذا الطلب فى جلسة البيع ، جاز لقاضى التنفيذ المختص أن يحكم بوقف بيع هذه العقارات ، مع الإستمرار فى بيع العقارات الآخرى .

الحالة الثانية : لقاضى التنفيذ المختص وقت البيع لأى سبب آخر ، وفقاً لماله من سلطة تقديرية :

و عندئذ ، قد يبدى طلب وقف البيع ممن أخبر بإيداع قائمة شروط البيع ، أوممن لم يخبر بها ، فإذا أريد تقديمه ممن أخبر بإيداع قائمة شروط البيع ، فإن حقه فى طلب وقف البيع يسقط بعدم إبدائه بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع فى الميعاد المحدد قانوناً لذلك ، ولكن قد يحدث سبباً يستدعى وقف البيع بعد ذلك . فعندئذ ، يجوز له أن يطلب وقف البيع فى جلسة البيع . أما إذا كان طلب وقف البيع قد أريد تقديمه ممن لن يخبر بإيداع قائمة شروط البيع ، فإنه يكون من حقه إبداء ما شاء من طلبات الوقف ، و لو كان سببها يرجع إلى ما قبل قائمة شروط البيع ، لأن حقه لايسقط بعدم إبدائها بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع.

ويباشر قاضى التنفيذ المختص سلطته فى وقف البيع ، باعتباره قاضياً للأمور المستعجلة ، فتنحصر سلطته فى تقدير مدى جدية طلب وقف البيع ، إذا وجد أن طلب وقف البيع كان جدياً أو يأمر بالإستمرار فى البيع ، إذا رأى أن طلب وقف البيع غير جدى ، دون أن يتعرض لبحث الموضوع الذى من أجله يطلب وقف البيع . و إذا حكم قاضى التنفيذ بوقف البيع ، فإن هذا الحكم القضائى يقبل الطعن فيه بالإستئناف ، باعتباره حكماً قضائياً صادراً فى مسالة مستعجلة . أما إذا صدر الحكم القضائى برفض وقف البيع والإستمرار فى البيع ، فإن هذا الحكم القضائي لايقبل الطعن فيه بالإستئناف .

كما يجوز لقاضى التنفيذ المختص أن يأمر بوقف البيع تطبيقاً للقواعد العامة في قانون المرافعات المصرى ، فيجوز له وإعمالاً لحكم المادة (٩٩) من قانون المرافعات المصرى أن يأمر بوقف البيع إذا لم ينفذ الخصم ما أمرت به المحكمة ، بل يجوز له اعتبار البيع كأن لم يكن ، إذا انقضت مدة وقف البيع و لم ينفذ الخصم ما أمرت به المحكمة .

إجراء المزايدة :

تبدأ المزايدة بمناداة المحضر على الثمن الأساسى ، والمصاريف ، فلا يجوز أن تبدأ المزايدة أول مرة بثمن أقل من الثمن الأساسى ، وإذا افتتحت المزايدة ، ولم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسى ، فإنه يجب على قاضى التنفيذ المختص فى هذه الحالة تأجيل البيع إلى جلسة أخرى ، ويعاد الإعلان عن البيع وفقاً لما سبق بيانه ، ويتم تحديد ميعاد الجلسة الجديدة فى موعد لايقل عن ثلاثين يوماً ، ولايزيد عن ستين يوماً من تاريخ

التأجيل ، ويجب إنقاص الثمن الأساسى بمقدار العشر ، فإذا لم يتقدم أيضاً أحد للشراء ، فإنه يجب أيضاً التأجيل ، مع إنقاص الثمن الأساسى بمقدار العشر ، حتى يجد مشترياً للعقار ، ولا يجوز إلزام مباشر الإجراءات بشراء العقار بالثمن الأساسى . أما إذا تقدم مزايد لشراء العقار ، أى إذا تقدم شخص واحد فقط لشراء العقار ، ولو بالثمن الأساسى ، ولم يزايد عليه شخص آخر خلال ثلاث دقائق ، فإنه يجب على قاضى التنفيذ المختص إعتماد عطائه .

أما إذا زايد شخص آخر على صاحب العطاء فى خلال هذه المدة ، فإن ذلك يؤدى إلى سقوط العطاء السابق ، و هذا ولو كان العطاء الأكبر باطلاً ، لأن كل عطاء يكون مستقلاً عن العطاء الآخر ، فلا يتأثر عطاء ببطلان عطاء آخر ، إلا أنه لا يجوز لقاضى التنفيذ المختص أن يحكم بإعتماد عطاء باطلاً ، فإن حدث ، كان الإعتماد باطلاً ، كذلك حكم إيقاع البيع .

أما إذا اعتمد عطاء صحيحاً ، فإن هذا الإعتماء يكون صحيحاً ، ولو كان العطاء السابق له باطلاً . و هكذا ، حتى يتقدم شخص بعطاء ، لايزايد عليه اى شخص آخر خلال ثلاث دقائق . فعند ئذ ، يعتمد قاضى التنفيذ عطاءه . و لاينتهى الأمر بمجرد اعتماد قاضى التنفيذ المختص لأحد العطاءات ، فصاحب العطاء لايعتبر مشترياً بمجرد اعتماد عطائه.

و إذا قام من اعتمد عطاؤه بدفع الثمن كاملاً ، بالإضافة إلى مصاريف التنفيذ ، ورسوم تسجيل حكم إيقاع البيع ، فإن قاضى التنفيذ يحكم بإيقاع البيع عليه . وكذلك ، إذا كان قاضى التنفيذ المختص قد أعفى المشترى بالمزاد من دفع الثمن ، كما لو كان دائناً ، و كانت مرتبته ، ومقدار

دينه يبرران إعفاءه من الدين . ففى هذه الحالة ، يحكم قاضى التنفيذ المختص بإيقاع البيع عليه ، وهو يعفى من الثمن ، ومصاريف التنفيذ فقط ، ولكنه لايعفي من رسوم تسجيل حكم إيقاع البيع . ولمن اعتمد عطاؤه بدلاً من دفع كامل الثمن أن يدفع فقط خمس الثمن . وعندئذ ، لايجوز لقاضى التنفيذ المختص إيقاع البيع عليه ، وإنما يجب تأجيل البيع إلى جلسة أخرى للمزايدة بالعشر .

ويجب إعادة الإعلان عن البيع فى هذه الجلسة ، كما يجب أن يتضمن هذا الإعلان - وبالإضافة إلى بيانات الإعلان المعروفة - أن هذا العقار قد أعتمد به العطاء ، وأن يبين الثمن الذى أعتمد به ، كمايراعى فى تحديد هذه الجلسة أن يقع بعد ثلاثين يوماً ، وقبل ستين يوماً من الحكم بالتأجيل.

وفى الجلسة الجديدة ، إما أن يتقوم مزايد آخر ، ويزايد بالعشر على الثمن الذى رسا به المزاد على المتخلف عن دفع كامل الثمن . فعندئذ ، يسقط عطاء المتخلف عن الدفع ، وتبدأ مزايدة جديدة .

وعطاء المتخلف عن الدفع يسقط و لو كان صاحبه قد عرض دفع باقى الثمن ، أو كان قد أودعه بالفعل قبل الجلسة الجديدة ، بل و لو كانت قائمة شروط البيع تسمح له بذلك ، كما لو تضمنت شرطاً بالسماح له بتكملة الثمن خلال ثلاثة أيام من تاريخ اعتماد عطائه ، حيث يعتبر هذا الشرط غير قانونى ، ولايجوز لقاضى التنفيذ المختص إعماله .

<u>ويشترط لسقوط عطاء المتخلف عن الدفع ما يلي :</u>

أولاً - أن يكون هذا العطاء مقدماً ممن تتوافر لديه أهلية الشراء بالمزاد :

فيجب أن يكون كامل الأهلية ، و ألا يكون من الأشخاص الممنوعين من دخول المزاد ، فإذا كان غير أهل للمزاد ، فإن عطاءه يكون باطلاً ، ولا يلتفت إليه ، و لايترتب عليه سقوط عطاء المتخلف عن الدفع .

ثانياً - أن يكون هذا العطاء مصحوباً بدفع كامل الثمن :

فإذا لم يدفع المتزايد كامل الثمن ، فإنه لا يلتفت إلى عطائه ، ولايترتب عليه سقوط عطاء المتخلف عن الدفع .

ويجب على قاضى التنفيذ المختص أن يتحقق من تلقاء نفسه من توافر ماتقدم ، و إلاوجب عليه - **ومن تلقاء نفسه** - أن يتغاضى عن العطاء المقدم.

وتبدأ المزايدة الجديدة على أساس هذا الثمن المزاد الذى تقدم به صاحب الزيادة بالعشر ، وتجرى المزايدة طبقاً للقواعد السابق بيانها . وفى هذه المزايدة ، لايقبل أى عطاء إلا إذا كان مصحوباً بكامل الثمن . فإذا زاد شخص على المزايد بالعشر ، ولكنه لم يدفع الثمن فوراً ، افإنه لايلتفت إلى عطائه . أما إذا زاد شخص عن المزايد بالعشر ، ودفع كامل الثمن ، ولم يزد عليه شخص آخر خلال ثلاث دقائق ، فإن قاضى التنفيذ المختص يحكم بإيقاع البيع عليه مباشرة ، و دون حاجة إلى الحكم أولاً باعتماد العطاء ، فإذا لم يزايد اى شخص على المزايد بالعشر ، فإن قاضى التنفيذ المختص يحكم بإيقاع البيع على المزايد بالعشر ، دون حاجة أيضاً إلى اعتماد عطائه.

وإذا لم يتقدم احد فى جلسة البيع الجديدة ، راغباً فى شراء العقار

بالزيادة بالعشرة . فإنه لاتجرى عندئذ مزايدة جديدة ، لأن شرط إجرائها يكون قد تخلف ، وهو أن يعلن شخص رغبته فى الزيادة بالعشر . وعندئذ ، إماأن يقوم المشترى . والذى سبق له أن دفع خمس الثمن بدفع باقى الثمن ، و ملحقاته . وفى هذه الحالة ، فإن قاضى التنفيذ المختص يحكم بإيقاع البيع عليه ، كما يكون الأمر كذلك ، إذا أعفاه قاضى التنفيذ المختص من دفع باقى الثمن ، إذا كان دائناً ، وكانت مرتبته ، ومقدار دينه يبرران إعفاءه منه . و إما أن يمتنع المشترى عن دفع باقى الثمن . و فى هذه الحالة ، يجب على قاضى التنفيذ المختص أن يجرى مزايدة جديدة على ذمة المشترى المتخلف عن دفع باقى الثمن ، ويجرى قاضى التنفيذ المختص المزايدة الجديدة ، دون حاجة إلى تقديم طلبا بإجرائها ، كماانه لايملك منح من أعتمد عطاؤه أجلاً للدفع ، ولايجوز له تأجيل البيع لأسباب قوية وفقاً للمادة (٤٣٦) من قانون المرافعات المصرى ، لأن حكمها ينصرف إلى حالات التأجيل قبل بدء المزايدة . و تعاد المزايدة على أساس الثمن الذى رسابه المزاد على المتخلف عن الدفع ، غير انه لايقبل في هذه المزايدة الجديدة أى عطاء لايكون مصحوباً بكامل الثمن ، فإن تقدم متزايد بعطاء مصحوباً بكامل الثمن ، و لم يزايد عليه أحد خلال ثلاث دقائق ، فإن قاضى التنفيذ المختص يحكم بإيقاع البيع عليه ، ويمكن أن يكون هذا العطاء بثمن أقل من الثمن الذى أعتمد به العطاء السابق ، لأن المزايدة هنا تكون مزايدة جديدة ، وتجرى على ذمة المتخلف عن الدفع ، فهو ليس عطاء فى نفس المزايدة ، قد يقال أن العطاء السابق لايسقط إلابعطاء أكبر . فإذا كان العقار قد بيع بثمن أقل من الثمن الذى رسا به على المشترى المتخلف عن الدفع ، فإن الأخير يلتزم بدفع فرق الثمنين ، ويتضمن حكم إيقاع البيع

نفسه إلزام المتخلف بدفع هذا الفرق . أما إذا كان العقار قد بيع بثمن أكبر من الثمن الذى رسا به على المشترى المتخلف عن الدفع ، فإن الزيادة تكون من حق المدين المحجوز عليه ، و ليست من حق المتخلف عن الدفع . أما إذا لم يتقدم أحد لشراء العقار ، فإن محكمة التنفيذ المختصة تؤجل البيع إلى جلسة أخرى ، ويتبع فى شأنها ماسبق بيانه من أحكام فى حالة عدم تقدم أحد للشراء من البداية ، أى يتم إنقاص الثمن بمقدار العشر ، وذلك مرة بعد مرة ، حتى يتم البيع ، و كل ذلك على ذمة المتخلف عن الدفع. وأساس ذلك أن المدين يظل مالكاً للعقار ، رغم اعتماد عطاء المتخلف عن الدفع ، لأن الملكية لا تنتقل إلابدفع الثمن كاملاً ، فيعتبر العقار قد انتقلت ملكيته من المدين المحجوز عليه إلى المشترى الجديد ، دون أن تمربذمه المتخلف عن الدفع .

و إذا امتنع من اعتمد عطاؤه عن دفع الثمن ، وامتنع كذلك عن دفع خمسه ، فإن المزايدة فى هذه الحالة تعاد فى نفس الجلسة على ذمة من أعتمد عطاؤه ، ولكن مع ملاحظة أن المزايدين فى هذه الحالة لايلتزموا بدفع كامل الثمن فوراً . و نتيجه لذلك ، فمن المتصور أن يعتمد قاضى التنفيذ المختص أحد العقارات ، دون أن يكون قد دفع كامل الثمن . وعندئذ ،تعاد الكرة مرة أخرى على ذمة المتخلف عن الدفع الجديد . و فى الحالة التى يتخلف فيها من أعتمد عطاؤه ثانية عن دفع الثمن ، فإن المزايدة تعاد على ذمته هو ، و ليس على ذمة الناكل الأول .

المطلب الثاني

حكم إيقاع البيع ، و الطعن فيه

يصدر قاضى التنفيذ المختص حكماً بايقاع البيع على من اعتمد عطاؤه ، و دفع كامل الثمن ، و الملحقات ، أومن أعفي منه ، وحكم إيقاع البيع لاينقل الملكية لمن وقع عليه البيع ، فالملكية لاتنتقل إليه إلابتسجيل حكم إيقاع البيع ، وفقاً للمادة التاسعة من قانون الشهر العقارى المصرى . و يترتب على حكم إيقاع البيع مايترتب على عقد البيع من التزامات ، وحقوق ، فبحكم إيقاع البيع يتم البيع ، و إن لم تنتقل الملكية . و نتيجه لذلك ، يكون من حق المشترى بالمزاد تسلم العقار ، ولوقبل تسجيل حكم إيقاع البيع ، بل إن حكم البيع نفسه يشتمل على أمر المدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى ، بحسب الأحوال - بتسليم العقار لمن حكم بإيقاع البيع عليه .

وحكم إيقاع البيع يتخذ الشكل العدى للأحكام القضائية ، يصدر بدبجاتها . ومن ثم ، فإنه يجب أن يشتمل على بيانات أحكام القضاء العام فى الدولة ، كما يجب أن يشتمل علي صورة قائمة شروط البيع ، وبيان الإجراءات التى اتبعت فى تحديد يوم البيع ، و الإعلان عنه ، وصورة من محضر جلسة البيع ، و لايلزم تسبيبه ، إكتفاء بما ورد فى جلسة البيع . إلاأنه ومن الناحية الموضوعية ، فإن حكم إيقاع البيع لايعتبر حكماً بالمعنى الدقيق لأحكام القضاء ، إلا إذا كان قد فصل فى منازعة أثناء البيع ، لأنه لم يفصل فى نزاع حول حق ، أو مركز قانونى . فحكم إيقاع البيع ليس حكماً قضائياً بالمعنى المفهوم للأحكام القضائية الكاملة فى الخصومات القضائية ، وإنما هو محضراً يحرره قاضى التنفيذ المختص ، بإستيفاء

الإجراءات ، والبيانات التى يتطلبها قانون المرافعات المصرى في هذا الشأن . و من ثم ، فإن هذا الحكم يعتبر باطلاً إذا تبين وجود عيباً فى إجراءات المزايدة ، أو كانت هذه الإجراءات قد تمت على خلاف مانص عليه قانون المرافعات المصرى ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية فى ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره ، كما يجب تسجيل حكم إيقاع البيع خلال الثلاثة أيام التالية لصدوره ، لأن التسجيل هو الذى تنتقل به الملكية ، ويقوم قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة بالنيابة عن ذوى الشأن بتقديم طلباً للشهر العقارى ، لتسجيل حكم إيقاع البيع ، و لايرتب قانون المرافعات المصرى ثمة جزاء إذا لم يطلب قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة تسجيل حكم إيقاع البيع خلال الميعاد المتقدم . وإذا كان العقارالمبيع هو عقار الحائز نفسه ، فإنه لايلزم تسجيل الحكم الصادر به ، و إنما يكفى التأشير به على هامش تسجيل سند الحائز ، وكذلك على هامش تسجيل إنذار الحائز ، لأن الحائز يعتبر مالكاً للعقار بموجب سند ملكيته الأصلى ، ويعتبر حكم إيقاع البيع كاشفاً عن هذه الملكية ، فلايوجد مايدعو لتسجيل هذا الحكم ايضاً . كما ينبغى وضع الصيغه التنفيذية على هذا الحكم ، لأن المشترى يمكنه التنفيذ بموجبه يتسلم العقار جبرا عن المدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى ، إذا لم يسلمه إختيارا .

ويجوز الطعن في حكم إيقاع البيع بطريقين مختلفين :

الطريق الأول - الطعن فى حكم إيقاع البيع بالإستئناف :

يجوز الطعن فى حكم إيقاع البيع بطريق الإستئناف وفقاً لقواعد خاصة تتناسب مع طبيعة هذا الحكم ، باعتباره فى حقيقته ليس حكماقضائياً بالمعنى الدقيق لأحكام القضاء فى ثلاث حالات محددة على

سبيل الحصر ، وفى ميعاد قصير ، وقد حددت المادة (١/٤٥١) من قانون المرافعات المصرى حالات الطعن فى حكم إيقاع البيع بطريق الإستئناف على سبيل الحصر ، فلا يجوز الطعن بطريق الإستئناف فيه إذا لم تتوافر واحدة منها ، وهذه الحالات هى :

الحالة الأولى : وجود عيبا فى إجراءات المزايدة :

و اجراءات المزايدة هى الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة ذاتها ، والتى تبدأ بمناداة المحضر على الثمن الأساسى ، وتنتهى بصدور حكما قضائيا ، فيمكن الطعن بالإستئناف إذا كان هناك عيباً فى أحد هذه الإجراءات . و من امثلة العيوب التى تتعلق بها إجراءات المزايدة : أن تكون المزايدة قد اجريت دون طلب ، أو فى جلسة سرية ، أو منع شخص من دخولها بغير مسوغ قانون ، أو إذا اعتمد عطاء باطلا ، أو لأن الحكم القضائي المنفذ به لم يصبح نهائياً عند البيع ، أو لأنه لم يذكر فى محضر جلسة البيع الإجراءات التى اتبعت فى المزايدة ، و اكتفى بقوله بأنها تمت وفقاً لقانون المرافعات المصرى . ولا يشترط لقبول الطعن بالإستئناف فى حكم إيقاع البيع وفقاً لهذه الحالة أن يكون الخصم قد تمسك بالعيب فى إحراءات المزايدة أمام قاضى التنفيذ المختص ، فيجوز الطعن بالإستئناف فى حكم إيقاع البيع حتى يكون الخصم قد تمسك بهذه العيوب أمام قاضى التنفيذ المختص. أما الإجراءات السابقة عليافتتاح جلسة المزايدة ، فإنه لايجوز الإستناد إليها للطعن فى حكم إيقاع البيع ، حتى ولو كانت معيبة ، إذا أن الحق فى التمسك ببطلان هذه الإجراءات السابقة على المزايدة يسقط بعدم إبدائها أمام قاضى التنفيذ المختص قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على

الأقل ، كما لايجوز الإستناد إلى الإجراءات السابقة على جلسة الإعتراضات على قائمة شروط البيع ، للطعن فى حكم إيقاع البيع ، حيث أنه كان من الواجب إثارتها بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، فلا يجوز مثلاً الطعن فى حكم إيقاع البيع إستناداً إلى عدم إخبار شخصا معين بإيداع قائمة شروط البيع ، أو عدم إعلانه بيوم البيع .

الحالة الثانية : عيب شكلي في حكم إيقاع البيع نفسه :

بأن يكون هناك عيباً فى تحرير حكم إيقاع البيع، كخلوه من الديباجة، أو من أسم القاضى الذى أصدره ، أو توقيعه ، أو نقصان بيان من البيانات الواردة في قانون المرافعات المصري في هذا الشأن ، أو خلا منطوق حكم إيقاع البيع من أمر المدين المحجوز عليه بتسليم العقار .

و يجوز الطعن فى حكم إيقاع البيع وفقاً لهذه الحالة إذا صدر حكم إيقاع البيع من محكمة غير مختصة ، أو إذا كان القاضى الذى أصدره قد وقع عليه إكراهاً أعدم إرادته .

الحالة الثالثة : إذا صدر حكم إيقاع البيع بعد رفض قاضى التنفيذ المختص طلب وقف الإجراءات فى حالات الوقف الوجوبى :

فإذا توافرت إحدى حالات وقف إجراءات البيع الوجوبى ، و كان من الواجب علي قاضى التنفيذ المختص أن يوقف البيع ، سواء من تلقاء نفسه، أو بناء على طلبه ، و لكنه أخطأ ، وإستمر فى البيع ، و أصدر حكماً بايقاع البيع ، فإنه يجوز الطعن فيه ، فى الحكم الصادر برفض الوقف . أما حالات الوقف الجوازى للبيع ، فإنه لايمكن الإستناد إليها للطعن فى حكم إيقاع البيع بطريق الإستئناف ، حتى لا يكون هناك معقب على قاضى

التنفيذ المختص .

ويجب رفع الطعن بطريق الإستئناف فى حكم إيقاع البيع خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم ، وهذا الميعاد يكون ميعاداً ناقصاً ، يجب إتخاذ الإجراء خلاله ، ويضاف إليها ميعاد مسافة ، ويمتد بسبب العطلة الرسمية ، وإذا انقص هذا الميعاد ، فإن الحق فى رفع الطعن بطريق الإستئناف فى حكم إيقاع البيع يسقط ، وتقضى المحكمة بعدم قبول الطعن بطريق الإستئناف فى حكم إيقاع البيع من تلقاء نفسها . و يرفع الطعن بالإستئناف فى حكم إيقاع البيع بصحيفة تودع قلك كتاب محكمة الإستئناف ، وتعلن إلى المستأنف عليهم وفقاً للقواعد العامة المقررة فى هذا الشأن ، وإذا ابدى طلباً جديداً فى الإستئناف ، فإنه يكون غير مقبول وفقاً للقواعد العامة المقررة فى هذا الشأن . و لايترتب على مجرد رفع الطعن بالإستئناف في حكم إيقاع البيع وفق تنفيذه ، ولكن يجوز للمدين المحجوز عليه أن يرفع إشكالاً فى التنفيذ أمام قاضى التنفيذ المختص ، إذا كان إشكالاً أولاً ، فإنه يوقف تنفيذ حكم إيقاع اليع بقوة القانون ، وفقاً للمادة (٣١٢) من قانون المرافعات المصرى ، كما يجوز له أن يطلب من محكمة الإستئناف وقف التنفيذ مؤقتاً ، لحيث الفصل فى استئنافه . كما أن الملكية تنتقل رقم الطعن بطريق الإستئناف فى حكم إيقاع البيع ، طالما أن حكم إيقاع البيع كان قد سجل ، والإستئناف لايمنع تسجيله . و يرفع الطعن بالإستئناف عن حكم إيقاع البيع ممن يعتبر محكوماً عليه فيه ، و المستأنف عليه فيه هو المحكوم له ، وفقاً للمادة (٢/٢١٨) من قانون المرافعات المصرى ، فإنه يجب على المستأنف أن يختصم

جميع الأطراف ، و إلا وجب على المحكمة أن تأمره باختصامهم . فإن لم يفعل ، حكمت بعدم قبول الطعن بالإستئناف ، كما يجوز لباقى المحكوم عليهم الإنضمام للمستأنف أثناء نظر الطعن بالإستئناف المرفوع منه ، باعتبار أن موضوع حكم إيقاع البيع غير قابل للتجزئه . ولايجوز لمن لم يكن طرفاً فى التنفيذ أن يطعن فى حكم إيقاع البيع بطريق الإستئناف ، لأنه لايعتبر طرفاً فى هذا الحكم ، و إن كان يجوز له رفع دعوى قضائية أصلية بطلب بطلانه .

و المحكمة المختصة بنظر الطعن بالإستئناف المرفوع ضد حكم إيقاع البيع تتحدد وفقاً لنص المادة (٢٧٧) من قانون المرافعات المصرى ، أى بحسب قيمة العقار ، فتكون هى المحكمة الإبتدائية منعقدة بهيئة إستئنافية إذا لم تزد قيمة العقار عن عشرة آلاف جنية ، وتكون هى محكمة الإستئناف ، إذا زادت قيمة العقار عن ذلك .

الطريق الثانى : دعوى بطلان حكم إيقاع البيع :

يجوز رفع دعوى أصلية بطلب بطلان حكم إيقاع البيع ، لأنه ليس حكماً بالمعنى الفنى الدقيق . و لذا ، فلا يخضع للقاعدة العامة فى الأحكام ، والتى تؤكد أنه لايجوز رفع دعوى بطلان أصلية ضد الحكم في هذه الحالة ، وإنما يجب المطالبة بذلك من خلال طرق الطعن .

و فيما يتعلق بصاحب الصفة فى رفع دعوى بطلان حكم إيقاع البيع ، فإنه يجب أن نميز بين طائفتين :

الطائفة الأولى : أطراف التنفيذ :-

وهو المدين ، والحائز ، والكفيل العينى ، والدائن المباشر للإجراءات ، والدائنون الحاجزون ، والدائنون أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية . فالأصل أن هؤلاء جميعاً لا يجوز لهم رفع دعوى أصلية بطلب بطلان حكم إيقاع البيع ، لأن هؤلاء قد اشتركوا فى الإجراءات ، وكان يمكنهم التمسك بأى عيب أثناء سريان الإجراءات ، وقبل صدور الحكم ، كما يجوز لأى منهم أن يرفع استئنافاً يتناول فيه تلك العيوب التى ليس فى إمكانه التمسك بها أثناء الإجراءات ، كتلك التى تشوب الحكم نفسه ، أو التى تشوب إجراءات المزايدة ، فإذا فوت الشخص الطرف فى التنفيذ فرصة التمسك بالعيب- سواء أثناء الإجراءات ، أو عن طريق الطعن بالإستئناف بعد صدور الحكم - فإنه قد سقط حقه فى التمسك بها ، مع ملاحظة أنه إذا تعلقت إجراءات التنفيذ بحقوق موضوعية متعددة ، فإن تمسك المدين بانقضاء أحد هذه الحقوق ، أو بالغاء سنده ، لايؤثر فى صحة إجراءات التنفيذ ، بما يعنى اعتبارها صحيحة فى جملتها ، وتستقر ملكية العين محل التنفيذ للراسى عليه المزاد ، و يمتنع على المحكوم لصالحه بالبطلان أن يطالب الراسى عليه المزاد بردها .

واستثناء من الأصل العام المتقدم ، فإنه يجوز لأي منهم رفع هذه الدعوي في الحالات الآتية :

الحالة الأولى : إذا لم يشترك فى الإجراءات ، أولم يخبر بإيداع قائمة شروط البيع :

فللمدين الذى لم يعلن بتنبيه نزع الملكية ، أو لم يعلن بإيداع ، قائمة شروط البيع ، أو لم يعلن بجلسة البيع ، الحق فى رفع دعوى أصلية بطلب بطلان حكم إيقاع البيع .

كما يجوز لورثة المدين رفع هذه الدعوى - **دون التقيد بميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع** - إذا كان المدين قد توفى ، ورغم ذلك إستمرت الإجراءات فى مواجهته ، ولم يتم تصحيحها ، بتوجيهها للورثة ، وعدم إعلان المدين بإجراءات التنفيذ ، وعدم تمثيله فيها يعتبر من الغير ، ومن حقه التمسك بالعيب فى الإجراءات ، بما فيها حكم مرسى المزاد بطريق الدعوى الأصلية ، ولا يجوز لقاضى التنفيذ أن يحكم بعد قبول الدعوى التى يرفعها أحد أطراف التنفيذ - **والذى لم يشترك فى إجراءات التنفيذ** - بزعم سقوط حقه فى التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعدم إبدائه بطريق الإعتراض على قائمة شروط البيع ، كما يملك المدين - **الذى لم يشترك فى إجراءات التنفيذ** - التمسك بالبطلان بدعوى قضائية أصلية ، ولو كان الراسى عليه المزاد قد قام بتسجيل حكم إيقاع البيع . فلئن كان لايجوز للمدين رفع دعوى قضائية أصلية بطلب بطلان إجراءات التنفيذ، بما فى ذلك حكم مرسى المزاد ، إذا ماتعلق بذلك حق للغير ، إلا أن شرط ذلك أن يكون المدين طرفاً فى إجراءات التنفيذ ، فإن لم يكن طرفاً فيها ، بأن لم يعلن بها ، فإنه يعتبر حينئذ من الغير بالنسبة لتلك الإجراءات ، ويكون له فى هذه الحالة التمسك بالعيب فى الإجراءات ، بما فى ذلك حكم مرسى المزاد ، بطريق الدعوى القضائية الأصلية .

الحالة الثانية : إذا كان المدين ينازع فى الحق الموضوعى نفسه :

كالإدعاء بعدم نشأته ، أو ببطلان سنده ، أو بانقضائه بالوفاء ، فيجوز فى هذه الحالة لكل صاحب مصلحة ، حتى ولو كان ممن أخبر بقائمة شروط البيع ، واشتراك فى إجراءات التنفيذ ، وأصبح طرافاً فيها ، أن يتمسك ببطلان حكم إيقاع البيع لأحد هذه الأسباب .

مع ملاحظة انه إذا كان السند التنفيذى حكماً قضائياً ، فلايختص

قاضى التنفيذ بدعوى بطلان أصلية ، تأسيساً على الإدعاء ببطلان الحكم القضائى المنفذ بموجبه ، أو بعدم نشأة الحق الموضوعى الذى يؤكده الحكم القضائى ، أو بانقضاء الحق الثابت فيه ، لسبب سابق على صدور الحكم ، لأن ذلك من الإختصاص النوعى لمحكمة الطعن .

أما إذا كان السند التنفيذى محرراً موثقاً ، فيجوز رفع دعوى قضائية أصلية ببطلان البيع الذى استند إلى هذا المحرر الموثق ، ويجوز الإستناد إلى بطلان هذا المحرر لأى سبب ، أو الإستناد على عدم نشأة الحق الذى يؤكده هذا المحرر ، أو إلى انقضائه ، لأن هذا المحرر ليست له حجية تمنع من المساس به .

وإذا كان من حكم بايقاع البيع عليه حسن النية ، ولم يكن هو الدائن الحاجز ، فلايجوز للمدين أن يحتج فى مواجهته بأوجه البطلان هذه بدعوى أصلية . ففى هذه الحالة ، يجب تغليب حق الغير حسن النية على حق المدين فى المنازعة فى التنفيذ ، والغاء حكم إيقاع البيع ، ولايكون للمدين فى هذه الحالة سوى الرجوع بالتعويض على الدائن مباشر الإجراءات .

<u>و الحالة الثالثة : فى حالة الغش ، و الصورية :</u>

فإنه يجوز لمن كان طرفاً فى إجراءات التنفيذ أن يرفع دعوى بطلان أصلية ضد حكم إيقاع البيع ، تطبيقاً لقاعدة : " **أن الغش يفسد كل شىء** ".

<u>والطائفة الثانية : الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافاً فى التنفيذ :</u>

يجوز لمن لم يكن طرفاً فى التنفيذ رفع دعوى قضائية أصلية ببطلان حكم إيقاع البيع . ومن هؤلاء : مالك العقار المنفذ عليه ، أو أى صاحب حق

عينى أصلى على العقار ، وكذلك صاحب الحق العينى التبعى ، والذى لم يشترك فى إجراءات التنفيذ ، ويمكن التمسك بدعوى البطلان إستناداً إلى اى سبب من أسباب البطلان . والتى لا تقع تحت حصر ، أو تحديد معين ، فيجوز التمسك ببطلان الإجراءات التى تمت قبل المزايدة ، ويجوز التمسك ببطلان أساس الحق الموضوعى نفسه ، أو الحق في التنفيذ ، أو المال محل التنفيذ . ولكن لايجوز للدائنين الذين لم يخبروا بقائمة شروط البيع التمسك ببطلان البيع ، إستناداً إلى عدم إخبارهم به ، لأن المشروع المصرى لم يرتب على عدم إخبارهم ، بطلان البيع ، وإنما يجوز لهم فقط التمسك بعدم نفاذ البيع فى حقهم .

وينعقد الإختصاص القضائى النوعى بنظر دعوى البطلان الأصلية المقامة ضد حكم إيقاع بيع العقار جبراً لقاضى التنفيذ ، باعتبارها من منازعات التنفيذ المتعلقة به ، أما الإختصاص القضائي المحلى ، فهو لقاضى التنفيذ المشرف على التنفيذ ، اى لقاضى التنفيذ الذى أصدر حكم إيقاع البيع ، وهو اختصاصاً قضائياً محلياً متعلقاً بالنظام العام فى مصر أو مايمكن ان نسميه بالإختصاص القضائي التبعى الحتمى .

وترفع دعوى البطلان الأصلية عندئذ بالإجراءات العادية لرفع الدعاوى القضائية ، أي بصحيفة دعوى تودع قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة .

ويجب إعلان الخصوم فى الدعوى بصحيفتها فى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الصحيفة قلم كتاب المحكمة المختصة ، كما يجب أن يوقع على هذه الصحيفة محام ، إذا زادت قيمتها عن خمسين جنيهاً .

وليس لدعوى بطلان حكم إيقاع البيع ميعاداً يجب رفعها خلاله ،

فيجوز رفعها فى أي وقت ، طالما أن الحق لم ينقض بالتقادم .

ولا يترتب على رفع دعوى بطلان حكم إيقاع البيع وقف تنفيذ هذا الحكم بقوة القانون ، لأنها ليست إشكالاً وقتياً فى التنفيذ . كما أن المشرع المصرى لم ينص على ذلك ، غير أنه يجوز لرافع الدعوى أن يطلب من قاضى التنفيذ الحكم بوقف تنفيذ حكم إيقاع البيع ، لحين الفصل فى هذه الدعوى ، ولقاضى التنفيذ السلطة التقديرية فى الإستجابة لطلب الوقف ، أو عدم الإستجابة له ، بحسب ما يبين له من ظاهر الأوراق من رجحان حق رافع الدعوى من عدمه .

و إذا صدر حكم من قاضى التنفيذ ببطلان حكم إيقاع البيع ، فإنه يترتب على ذلك زوال البيع الجبرى منذ ايقاعه . وبالتالى ، زوال ما يكون قد ترتب عليه من آثار ، فتزول ملكية المشترى بالمزاد ، فملكية المشترى المزاد تزول ببطلان الحكم ، ويتحقق هذا الزوال و لو لم يسجل الحكم الصادر بالبطلان ، لأن تسجيل الحكم يلزم فقط للإحتجاج به فى مواجهة الغير ، وليس للتمسك به بين الطرفين .

ولكن لايترتب على بطلان حكم إيقاع البيع بطلان الإجراءات السابقة عليه ، طالما أنها لم تكن هي سبب بطلان البيع . وبناء عليه ، يمكن أن تستأنف إجراءات بيع العقار بعداستيفاء الشروط الموضوعية ، أو الشكلية التى كانت سبباً لبطلان البيع ، أما إذا كان بطلان حكم إيقاع البيع يعود إلى بطلان السند التنفيذى نفسه ، فلايجوز فى هذه الحالة إستمرار إجراءات البيع ، لأن السند التنفيذى نفسه يكون باطلاً ، وهو مفترضاً رئيسياً لبدء

التنفيذ ، أو الإستمرار فيه .

وموضوع هذه الدعوى غير قابل للتجزئه . ومع ذلك ، فإن المادة (٢/٢١٨) من قانون المرافعات المصرى لاتنطبق عند نظر دعوى البطلان أمام قاضى التنفيذ ، لأنه ينظرها باعتباره محكمة أول درجة ، و ليس باعتباره محكمة طعن . ولذلك ، فلا يحكم قاضى التنفيذ بعدم قبولها ، إذا لم يختصم المدعى فيها باقى أطراف التنفيذ ، والجزاء فى هذه الحالة هو عدم جواز الإحتجاج بالحكم القضائي الصادر فيها على من لم يكن طرفاً .

ولكن وعند الطعن فى الحكم القضائي الصادر فى دعوى البطلان فإنه يجب فى هذه الحالة تطبيق نص المادة (٢/٢١٨) من قانون المرافعات المصرى فيجوز لباقى المحكوم عليهم الإنضمام للطعن المرفوع من محكوم عليه آخر، كما يترتب على نقض الحكم بالنسبة لأحد الخصوم فيها ، نقضه بالنسبة للباقين .

والحكم القضائى الصادر فى هذه الدعوى يقبل الطعن فيه بالإستئناف ، إذا كانت قيمة العقار تزيد عن خمسة آلاف جنيه . أما إذا كانت قيمة العقار خمسة آلاف جنية ، أو أقل ، فيكون الحكم القضائي الصادر فيها نهائياً ، غير قابل للطعن فيه بالإستئناف .

وتختلف المحكمة المختصة بنظر الطعن بالإستئناف بحسب قيمة العقار ، فيرفع الطعن بالإستئناف أمام المحكمة الإبتدائية منعقده بهيئة استئنافية ، إذا لم تزد قيمة العقار عن خمسة آلاف جنية ، ويكون أمام محكمة الإستئناف العالى إذا زادت قيمة العقار عن خمسة آلاف جنيه .

المبحث الثالث

آثار البيع الجبرى للعقار

يترتب على بيع العقار جبراً عدة آثار هامه ، سواء بالنسبة للمشترى بالمزاد ، أوبالنسبة للمدين المنزوعة ملكيته ، أو بالنسبة للدائنين الحاجزين .

أولاً – آثار البيع الجبري للعقار بالنسبة للمشتري بالمزاد :

يترتب على البيع الجبرى للعقار حق المشترى بالمزاد فى تسلم المبيع ، وانتقال الملكية إليه ، وتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المثقل بها .

١ – حق المشترى بالمزاد فى تسلم العقار :

يتشأ حق المشترى بالمزاد فى تسلم العقار من يوم صدور حكمايقاع البيع ، وقبل تسجيل هذا الحكم . فالتسجيل يكون لازما فقط لانتقال الملكية ، وليس للإلتزام بالتسليم ، بل إن حكم إيقاع البيع نفسه يتضمن امراً للمدين بتسليم العقار .

وحق المشترى بالمزاد لا يقتصر فقط على تسلم العقار المبيع ، وإنما يتناول أيضاً ملحقاته ، كالعقارات بالتخصيص ، كما يتناول الثمار الطبيعية الموجودة بالعقار وقت البيع ، ولو كان نضجها قد أخذ وقتاً قبل البيع .

أما بالنسبة للثمار المدنية ، فإنه يستحقها من يوم صدور حكم ايقاع البيع ، فإذا تصرف المدين فى هذه الثمار ، وأجر العقار ، فلا تنفذ هذه التصرفات فى حق الراسى عليه المزاد . أما لثمار التى يتم الحجز عليها من تاريخ تنبيه نزع الملكية ، وحتى صدور حكم ايقاع البيع ، فإنها تكون من حق الدائنين ، وتوزع عليهم طبقاً لقواعد توزيع حصيلة التنفيذ .

اما الثمار التى تستحق يوم البيع عن فترة سابقة ، فليست من حق المشترى بالمزاد .

ويستطيع المشترى بموجب حكم ايقاع البيع أن يقوم بتسليم العقار جبراً عن المدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى ، إذا لم يقم أى منهم بالتسليم إختياراً ، طبقاً لأحكام المادة (٤٤٩) من قانون المرافعات المصرى ، والتى تنص على أنه : " **يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل العينى أو الحارس حسب الأحوال بالحضور فى مكان التسليم فى اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان قبل اليوم المعين للتسليم بيومين على الأقل حتى يتمكن المدين من إخلائه ويتم الإخلاء بالقوة الجبرية إذا استدعى الأمر ذلك** " .

٢ - إنتقال الملكية إلى المشترى بالمزاد :

لا تنتقل الملكية فى بيع العقار جبراً للمشترى بالمزاد إلا بتوافر عدة شروط :

الشرط الأول - تسجيل حكم إيقاع البيع :

فلا تنتقل الملكية فى بيع العقار جبراً للمشترى بالمزاد بمجرد صدور حكم إيقاع البيع ، ولكن لابد من تسجيله ، حتى تنتقل الملكية ، فإذا سجل حكم إيقاع البيع ، إنتقلت الملكية للمشترى من تاريخ التسجيل ، وليس من تاريخ صدور الحكم .

الشرط الثانى - أن يكون العقار مملوكاً للمدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى حسب الأحوال :

لأن بيع ملك الغير لا تنتقل به الملكية ، ويكون البيع باطلا ، سواء كان البيع اختيارياً ، أو جبرياً . وحكم إيقاع البيع لاينقل إلى الراسى عليه المزاد من الحقوق أكثر مما كان للمدين المنزوعة ملكيته ، وإذا كان المدين قد باع بعقد مسجل الأطيان – محل التنفيذ – قبل نشأة الدين ، فإن ملكية هذه الأطيان تكون قد انتقلت إلى المشترى قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية. ومن ثم ، لايكون من شأن حكم إيقاع البيع أن ينقل ملكية هذه الأطيان إلى الراسى عليه المزاد ، لأنها غير مملوكه للمدين .

فإذا كان المدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى غير مالك العقار المباع جبراً ، فلايترتب على حكم ايقاع البيع إنتقال الملكية ، حتى ولو سجل هذا الحكم . فحكم مرسى المزاد لاينشئ للمشترى ملكية مبتداة ، فالقاعدة أنه لاينقل للمشترى إلا ماكان للمدين . فإذا كان قدر من العقار مملوكا للمدين ، وباقى العقار غير مملوك له ، فإن الراسى عليه المزاد لا تنتقل إليه إلا ملكية القدر المملوك حقيقة للمدين المنزوعة ملكيته .

وطبقاً للمادة (٩٦٩) من القانون المدنى المصرى ، فإنه يجوز للراسى عليه المزاد أن يتمسك بقاعدة التقادم الخمسى ، حيث يعتبر حكم ايقاع البيع فى هذه الحالة سبباً صحيحاً . ونتيجة لذلك ، إذا تسلم الراسى عليه المزاد العقار ، و ظل تحت يده مدة خمس سنوات ، فإنه يتملك العقار ، طبقاً لقاعدة التقادم الخمس ، بشرط أن يكون حسن النية ، أى لايعلم بعدم ملكية المدين للعقار .

غير أن أحكام القضاء قد استقرت على أنه إذا كان المشترى بالمزاد هو الدائن مباشر الإجراءات ، فليس له أن يتمسك بقاعدة التقادم الخمسى ، على أساس أنه ليس لأحد أن يخلق لنفسه سبباً صحيحاً ، باتخاذ إجراءات

باطلة ، لنزع ملكية مالا يملكه المدين ، ولايمكن القول بحسن نيته هنا ، لأن مباشر الإجراءات من واجبه أن يفحص مستندات ملكية مدينه . فإن لم يفعل ، فإنه يعتبر مرتكباً لخطأ جسيم ، مما ينفى عنه حسن النية ، طبقاً للمادة ٠(٩٦٥) من القانون المدنى المصرى ، أما إذا كان المشترى بالمزاد شخصاً آخر غير الدائن مباشر الإجراءات ، فلا يقع عليه التزاما بفحص مستندات المدين ، للتأكد من ملكيته للعقار . لذلك ، لا يمكن إعتباره مرتكباً لخطأ جسيم ، لمجرد عدم قيامه بالفحص ، مما لا ينفى عنه حسن النية .

الشرط الثالث-أن تكون إجراءات التنفيذ التى سبقت البيع، وإجراءات البيع نفسه صحيحة:

لأن بطلان أى من هذه الإجراءات يترتب عليه بطلان البيع ، والإجراء يعتبر صحيحاً إلى أن يقضى ببطلانه . و لذلك ، فإن لم يتمسك أحد ببطلان الإجراءات ، أو سقط الحق فى التمسك بها ، فإن ذلك يترتب عليه تصحيح هذه الإجراءات ، و انتقال الملكية للمشترى بالمزاد .

وإذا كانت القاعدة أن حكم ايقاع البيع لاينقل إلى المشترى بالمشراد سوى ما كان للمدين ، أو الحائز ، أو الكفيل العينى من حقوق فى المبيع ، فإنه يترتب على ذلك أن المشترى بالمزاد يعتبر خلفاً للمدين ، فهو يخلفه فى مركزه القانونى ، بما له من حقوق ، وما عليه من أعباء ، وتكاليف .

فإذا كان العقار مثقلاً بحق انتفاع ، أو ارتفاق ، أو كان مؤجراً ، إنتقل إلى المشترى بالمزاد محملاً بهذه الحقوق ، وإذا كان لهذا العقار حق ارتفاق على عقار آخر ، إنتقل العقار للمشترى بالمزاد بما له من حق ، ويشترط للإحتجاج بهذه الحقوق فى مواجهة المشترى بالمزاد أن تكون مقيدة قبل

تسجيل تنبيه نزع الملكية . أما إذا كانت مقيدة بعد تسجيل التنبيه ، أو لم تكن مقيدة على الإطلاق ، فلايجوز الإحتجاج بها فى مواجهة المشترى بالمزاد ، لأن تصرفات المدين التى لاتنفذ فى حق الدائنين الحاجزين ، لاتنفذ أيضاً فى حق المشترى بالمزاد ، باعتباره خلفاً لهم ، بالإضافة لخلافته للمدين .

وإذا كان سند ملكية المدين قابل للفسخ ، أو الإلغاء ، أو البطلان ، فإن الملكية تنتقل إلى المشترى بالمزاد بذات هذه الصفات . لذلك ، يجوز للبائع للمدين أن يرفع دعوى فسخ عقد البيع ، ويحتج بالحكم القضائي الصادر فى دعوى الفسخ على المشترى بالمزاد ، بشرط مراعاة ما نصت عليه المادة (٤٢٥) من قانون المرافعات المصرى ، أي يجب عليه أن يدون برفعه دعوى الفسخ فى ذيل قائمة شروط البيع ، إذا كان قد أعلن بايداع هذه القائمة . أما إذا لم يكن قد أعلن بها ، فلا يتقيد بهذا القيد ، و لايمنع من رفع هذه الدعوى أن يكون حكم ايقاع البيع قد سجل ، لأن التسجيل لا يمنع الفسخ، أو البطلان ، أو الإلغاء .

فالفسخ القضائى يرد على البيع الجبرى ، كما أن حكم مرسى المزاد هو عقد بيع ، ينعقد جبراً بين مالك العقار ، وبين المشترى الذى تم ايقاع البيع عليه ، وأن للدائن طلب عدم نفاذ الحكم فى حقه بالدعوى البوليصية . ولايكون من شأن الحكم برسو المزاد أن ينتقل إلى المشترى من الحقوق أكثر مما كان للمدين ، فمتى كانت أرض المنزل موضوع النزاع جارية فى وقف معين ، و مقرراً عليها حقاً للغير ، فإن حكم رسو المزاد لا يلغى حق الوقف .

ويعتبر المشترى بالمزاد خلفاً كذلك للدائنين أطراف خصومة التنفيذ ، ويترتب على ذلك : أن تصرفات المدين فى العقار لاتسرى فى حق المشترى

بالمزاد إذا لم تكن سارية فى حق الدائنين الحاجزين ، فالرهن الذى أبرمه المدين لاينفذ فى حق المشترى بالمزاد، إلا إذا كان قد قيد قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، ولايكفى ان يكون قد سجل قبل حكم ايقاع البيع ، كما لا يحتج عليه بدعوى صحة ، ونفاذ عقد البيع الذى أبرامه المدين إلا إذا كانت صحيفة الدعوى قد سجلت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فلايكفى تسجيلها قبل تسجيل حكم ايقاع البيع . ولكن إذا سجلت صحيفة الدعوى القضائية قبل تسجيل التنبيه ، فإن لصاحبها الإحتجاج بالحكم القضائي الصادر فيها على المشترى المزاد ، و لو قام المشترى بالمزاد بتسجيل حكم ايقاع البيع قبل تسجيل حكم صحة البيع .

٣- تطهير العقار:

إذا كانت الملكية تنتقل بما على العقار من تكاليف ، وما هو مثقلاً به من حقوق ، فإن المشرع المصرى قد أورد استثناء على ذلك ، و بموجب هذا الإستثناء ، ينتقل العقار للمشترى بالمزاد خالياً من الحقوق العينية التبعية المقيدة على العقار ، فأصحاب هذه الحقوق لايستطيعون تتبع العقار فى يد المشترى بالمزاد ، والتنفيذ عليه .

والغاية من هذه الحقوق التبعية هى تتبع العقار لاستيفاء حقوقهم من ثمنه ، فإذا كان العقار قد بيع بالفعل ، وعلموا باجراءات البيع ، وكان من حقهم التدخل فيها للحصول على حقوقهم - كل بحسب مرتبة دينه - فليس هناك معنى لتكرار بيع العقار بعد ذلك .

والأشخاص الذين يتطهر العقار من حقوقهم هم الأشخاص الذين قيدوا حقوقهم على العقار قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية . فالأصل أن أصحاب هذه الحقوق لهم الحق فى الإحتجاج بها على المشترى بالمزاد ، أي

تتبع العقار تحت يده ، غير أن المشرع المصرى قد قرر حرمانهم من هذا الحق .

أما الأشخاص الذين قيدوا حقوقهم بعد التسجيل ، أو أصحاب الحقوق غير المقيدة ، فلايتطهر العقار من حقوقهم ، إذا أنهم لا يستطيعون أصلاً الإحتجاج بها على المشترى بالمزاد .

ويتطهر العقار من الحقوق العينية التبعية فقط ، سواء كان الحق العينى التبعى قد تقرر بحكم القانون - **كحقوق الإمتياز** - أو بأمر القضاء - **كحق الإختصاص** - أو بمقتضى الإتفاق - **كالرهن الرسمى ، والحيازى** - وهذ هو مانصت عليه المادة (٤٥٠) من قانون المرافعات المصرى ، كما تنص عليه المادتان (١٠٨٤)،(١٠٦٤) من القانون المدنى المصرى .

أما الحقوق العينية الأصلية فلا يتطهر منها العقار - **كحق الإرتفاق ، وحق الإنتفاع ، وحق الرقبة ، وحق الحكر ، وحق السكنى .**

ويجب ان يتوفر ثلاثة شروط حتي يتطهر العقار من الحقوق العينية التبعية ، وهذه الشروط هى :

الشرط الأول - أن يكون العقار مملوكاً للمدين :

لأن المدين لاينقل للمشترى بالمزاد أكثر مماكان له ، فإذا لم يكن العقار مملوكاً للمدين ، فإن الملكية لاتنتقل للمشترى بالمزاد ، كما لايتطهر العقار من الحقوق العينية التبعية المثقل بها .

الشرط الثانى - أن يكون حكم ايقاع البيع قد سجل :

لأن التطهير لا يتم إلا إذا انتقلت الملكية للمشترى بالمزاد ، والملكية لاتنتقل إلا بالتسجيل .

والشرط الثالث - أن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية قد أخبروا بايداع قائمة شروط البيع ، وبجلسة البيع :

لأن هذا الإخبار هو الذى يمكنهم من الإشراف على التنفيذ ، ومراقبة إجراءاته ، والحصول على حقوقهم ، فإذا لم يتم الإخبار على النحو السابق فلايتحقق لهم الإشراف . وبالتالى ، فلا تتحقق العلة التى تبرر تطهير العقار من حقوقهم .

فالدائن صاحب الحق العينى التبعى الذى لم يخبر بايداع قائمة شروط البيع ، أو بجلسة البيع ، يستطع أن يتجاهل تماماً إجراءات التنفيذ التى تمت ، ويمكنه تتبع العقار فى يد المشترى بالمزاد ، و ينفذ عليه من جديد .

وليس للمشترى بالمزاد الحق فى ضمان العيوب الخفية التى توجد بالعقار الذى اشتراه ، **لأنه لاضمان للعيوب الخفيه فى البيوع القضائية (المادة « ٤٥٤ » من القانون المدنى المصرى) .**

وعلة عدم ضمان العيب فى البيوع القضائية ، **أن هذا البيع يت علانية، وتحت إشراف ، و رقابة القضاء ، مما يتيح الفرصة لاكتشاف العيب ،** هذا فضلاً عن الرغبة فى استقرار البيع الجبرى .

وإذا استحق شخص من الغير العقار محل التنفيذ الجبرى، لأنه المالك الحقيقى له، فهل يستطيع المشترى بالمزاد أن يطالب المدين، أو الدائنين الحاجزين بضمان الإستحقاق فى هذه الحالة ؟ .

والذى أثار هذا التساؤل هو الخلاف القائم فى الفقة حول طبيعة ، وتكييف البيع الجبرى ، وهل هو عقد بيع ، تنطبق عليه القواعد العامة ،

بما فيها ضمان الإستحقاق ، أم أنه ليس عقد بيع ، و لاينطبق عليه أحكام ضمان الإستحقاق .

الراجح أن أحكام ضمان الإستحقاق لاتنطبق على البيع الجبرى ، إذا ان ضمان الإستحقاق يقوم على اساس أن البائع قد أرد البيع ، وليس على أساس أن البائع هو مالك الشئ المبيع ، ولما كان المدين المحجوز عليه ليست لديه إرادة البيع ، بل تم البيع رغماً عنه ، فلا يمكن إلزامه بالضمان ، كما أن الدائن مباشر الإجراءات ، أو المحضر الذى قام بالبيع لايمكن إلزامه بالضمان ، لأن إرادة البيع غير متوفرة لديهم أيضاً .

ولكن ليس معنى ذلك أن المشترى بالمزاد ليس له الرجوع على أى شخص بأى شئ ، بل له الحق فى الرجوع بالثمن الذى دفعه على الحاجزين ، على أساس الإثراء بلا سبب ، وله الحق فى المطالبة بالتعويض ، إذا كان مباشر الإجراءات قد إرتكب خطأ يستوجب المسئولية . و هذا هو ما أخذ به بالفعل قانون المرافعات المصرى ، حيث تنص فى المادة (٤١٦) على أنه : « إذا استحق المبيع كأن للمشترى الرجوع بالثمن والتعويضات إن كان لها وجه » .

ولما كان المشترى يرجع على الحاجزين بموجب المادة (٤١٦) من قانون المرافعات المصرى ، وليس بموجب أحكام ضمان الإستحقاق ، فإن ما يطالب به يجب أن يقتصر على الثمن ، والتعويضات . أما المبالغ الآخرى التى تنص عليها أحكام الضمان ، فليس له الحق فى المطالبه بها .

وتنطبق نفس القواعد فى حالة الإستحقاق الجزئي للعقار ، حيث أن من حق المشترى بالمزاد استرداد جزء من الثمن الذى دفعه متناسباً مع الجزء المستحق ، كما أن من حقه المطالبه بالتعويض .

الباب الثاني

الحجـــز الإداري

إذا كانت القاعدة العامة أنه لايجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبرى إلابموجب أحد السندات التنفيذية ، والتى حددها القانون المصري على سبيل الحصر ، إلا أنه استثناء من هذه القاعدة العامة ؛ فقد أجاز المشرع المصرى للإدارة العامة أن تتخذ إجراءات التنفيذ الجبرى ، لاقتضاء ديون لها قبل الأفراد ، دون حاجة إلى الحصول على سند تنفيذى ، فيمكنها أن تحجز على أموال المدين ، وتقوم ببيعها ، لاستيفاء حقها ، وذلك كله بموجب أمر ، أو قرار إدارى يصدر منها .

الفصل الأول

تعريف الحجز الإدارى ، و بيان أركانه

فالحجز الإدارى هو : مجموعة من الإجراءات التى تتخذها الإدارة العامة تنفيذاً لحكم قضائي ، أو قرار إدارى ، بغرض الحجز على أموال مدينها ، وبيعها ، لاستيفاء حقوقها التى يجيز القانون المصري اقتضائها بهذا الطريق ، بدلاً من طريق الحجز القضائى .

و الحجز الإدارى طريقاً إختيارياً ، يجوز للإدارة العامة أن تتبعه ، كما يجوز لها أن تتبع طريق الحجز القضائي بدلاً منه ، ويثور التساؤل عما إذا كان اتباع الإدارة العامة لأحد الطرفين يعتبر تنازلاً ، واسقاطاً للحق فى اتباع الطريق الآخر ، ففى حين تتفق كلمة الفقه على أن اتباع طريق

الحجز الإدارى لايسقط حق الإدارة العامة فى اتباع طريق الحجز القضائى، فقد اختلف الفقه فى الفرض الذى تتبع فيه الإدارة العامة طريق الحجز القضائى . فيرى البعض أن ذلك يسقط حقها فى اتباع طريق الحجز الإدارى . فى حين يرى البعض الآخر أن ذلك لايسقط حقها، بل يجوز لها الجمع بين الطريقين .

وفى الحجز الإدارى ، تعتبر الإدارة العامة خصما ، وحكماً فى نفس الوقت ، لأن الدائن الحاجز هو نفسه ممثل السلطة العامة ، والتى تتخذ إجراءات الحجز . أما فى الحجز القضائي ، فيتميز طالب التنفيذ عن السلطة القضائية التى توقع الحجز ، و لايشترط فى الحجز الإدارى وجود سنداً تنفيذياً يصدر أمر الحجز الإدارى بناء عليه . أما الحجز القضائي فلا يتم إلا بناء على سند تنفيذى .

و يمكن لأى دائن توقيع الحجز القضائى ، لاقتضاء أى دين من الديون، فى حين لايجوز توقيع الحجز الإدارى إلا من جانب الإدارة العامة ، ولاقتضاء الديون التى حددها القانون المصرى على سبيل الحصر .

ويجب أن تتوافر عدة أركان لكى نكون أمام حجزاً إدارياً ، فيجب أن يكون هناك قراراً بالحجز الإدارى ، و هذا القرار يحل محل السند التنفيذى ، باعتباره سبباً للتنفيذ ، كما يجب أن يكون للإدارة العامة حقا لدى المدين ، تتوافر فيه شروط الإقتضاء الجبرى . و آخيراً ، يجب أن يرد الحجز الإدارى على محل قابل للحجز ، وتتوافر فيه باقى شروط محل التنفيذ .

ويشترط لتوقيع الحجز الإدارى على أي مال من أموال المدين أن يصدر أمراً إدارياً بتوقيع هذا الحجز .

وتنص المادة الثانية من قانون الحجز الإدارى فى مصر على أنه :

«لايجوز اتخاذ إجراءات الحجز الابناء على امر مكتوب من الوزير أو رئيس المصلحة أو المدير أو ممثل الشخص الإعتبارى العام حسب الأحوال أو من ينيبه كل من هؤلاء فى ذلك كتابة» .

ومفاد النص المتقدم ، **أنه لايجوز توقيع الحجز الإدارى إلابموجب قرار مكتوب** من السلطة المختصة ، **فإذا قامت الإدارة العامة بتوقيع الحجز الإدارى** دون قرار مكتوب بذلك ، **فإن الحجز الإدارى يكون معدوماً فى هذه** الحالة ، **فتكون الأعمال التى تقوم بها الإدارة العامة فى هذه الحالة مجرد أعمالاً** مادية ، يمكن لقاضى التنفيذ إزالتها .

ويشترط فى القرار الصادر بتوقيع الحجز الإدارى عدة شروط :

الشرط الأول - **ان يصدر هذا القرار من السلطة الإدارية المختصة :**

حيث يتعين أن يصدر القرار من الممثل القانونى للشخص الإعتبارى ، فيجب أن يصدر القرار من الوزير ، **أو المحافظ ، أو ريس المصلحة ، أو المدير** ، أوممثل الشخص الإعتبارى العام - **بحسب الأحوال - أو ممن ينيبه** كل **من هؤلاء** فى ذلك كتابة ، **فإذا صدر القرار من شخص لم يمنحه القانون** المصرى السلطة فى اصداره ، **كان القرار ، والحجز الموقع بناء عليه باطلاً .**

الشرط الثانى - أن يكون القرار مكتوباً :

فلا يجوز اتخاذ اجراءات الحجز الإدارى **بناء على قرار شفوى بالحجز ،** وإلا كان الحجز منعدماً . **و علة ذلك ، خطورة القرار ، وأهمية موضوعه ،** كما أن صدور قرار مكتوب يتيح للقائم بالتنفيذ **إبرازه للمدين عند توقيع** الحجز ، حتى لاينازعه المدين فى صدور مثل هذا القرار .

الشرط الثالث - يجب أن يشتمل القرار على البيانات الجوهرية :

فيجب أن يشتمل على إسم ، وخاتم الجهة الصادر منها القرار ، والشخص الذى أصدره ، وصفته ، وإسم المدين ، وقيمة المستحقات المطلوبة، وتاريخ صدور القرار ، كما يجب أن يوقعه مصدر القرار ، و إلا فإنه يفقد صفته الرسمية ، وإذا تخلفت أحد البيانات السابقة ، كان القرار باطلاً ، إذا لم تتحقق الغاية من الإجراء ، أو البيان المعيب .

ويتجه جانب من الفقه ، ومحكمة النقض المصرية إلى أن اجراءات الحجز الإدارى ليست من قبيل القرارات الإدارية التى تصدرها الإدارة العامة تحقيقاً للمصلحة العامة ، بوصفها صاحبة السلطة العامة ، و إنما هى نظاماً خاصاً ، وضعه المشرع المصرى ليسهل على الحكومة - **بوصفها دائنة** - تحصيل مايتأخر لدى الأفراد من الأموال الأميرية . ونتيجة لذلك ، إختص القضاء العادى - **بما فيه قاضى التنفيذ** - بمنازعات تنفيذ هذه القرارت ، دون القضاء الإداري .

فى حين يذهب جانب آخر من الفقه إلى أن قضاء محكمة النقض المصرية قصد به منح الإختصاص بنظر منازعات الحجز الإدارى للقضاء المدنى ، إعتدادا بالغرض المقصود من الحجز ، دون أن يقصد به تحديد ، واستخلاص الطبيعة القانونية لإجراءات هذا الحجز ، ويعترف هذا الإتجاه لقرارات الحجز الإدارى بأنها قرارات إدارية ، ويرتب على ذلك ، أنها تخضع من حيث صحتها ، وبطلانها للمعايير العامة المقررة فى القانون الإدارى لإبطال القرارات الإدارية . خاصة ، بالنسبة للقرار الإدارى التنفيذى بالحجز الإدارى المشار إليه فى المادة الثانية من قانون المرافعات المصري ، والذى يحل محل السند التنفيذى بالنسبة للحجز القضائى .

فقرارات الحجز الإدارى - وفقاً لهذا الإتجاه - ينظر إليها من زاويتين مختلفتين .

الأولى : أنها قرارات إدارية تخضع من حيث مشروعيتها ، وصحتها ، أو بطلانها ، لما تخضع له القرارات الإدارية .

والثانية : أنها تكون من إجراءات الحجز الإدارى ، تخضع بهذا الوصف ، وبعد التحقق من صحتها كقرارات إدارية لما قرره قانون الحجز الإدارى ، يكمله قانون المرافعات من قواعد متعلقة بصحتها ، وبطلانها .

الحق المحجوز من أجله إدارياً :

لايجوز للإدارة العامة توقيع حجزاً لإقتصاء حق معين لها قبل الأفراد إلا إذا توافرت فى هذا الحق شروطاً معينة ، كما يجب أن يكون هذا الحق من بين الحقوق التى حددها المشرع المصرى على سبيل الحصر لاقتضائها بطريق الحجز الإدارى .

فيشترط فى الحق المحجوز من أجله إدارياً ما يلى :

الشرط الأول - أن يكون الدين الذى تقوم الإدارة العامة بتوقيع الحجز لإقتضائه محقق الوجود :

اما إذا كان هذا الدين إحتمالياً ، أو معلقاً على شرط واقف ، فلايجوز للإدارة العامة توقيع الحجز الإدارى لاقتضائه .

فإذا اصدرت الإدارة العامة امراً بالحجز الإدارى ، لاقتضاء دين غير محقق الوجود ، فإن هذا الأمر ، والحجز الموقع بموجبه يكون باطلاً ، ويجوز للمدين أن ينازع فى وجود هذا الدين عند توقيع الحجز ، برفع منازعة أمام قاضى التنفيذ ، وقاضى التنفيذ هو الذى يتحقق فى هذه الحالة من وجود الدين ، وما إذا كان هناك منازعة فيه من عدمه .

كما لا يجوز للإدارة العامة توقيع حجزاً ادارياً لاقتضاء ديناً قد انقضى ، أياً كان سبب الإنقضاء ، سواء كان الإنقضاء بسبب الوفاء ، أو التقادم ، أو إتحاد الذمة ، أو المقاصة .

الشرط الثانى - أن يكون الدين حال الأداء :

فلا يجوز للإدارة العامة توقيع حجزاً ادارياً لاقتضاء دين لم يحل بعد أجل الوفاء به ، إلا إذا كان هذا الحجز باطلاً .

الشرط الثالث - أن يكون الدين معين المقدار :

أما إذا لم يكن مقداره معيناً ، أو ثار نزاعاً جدياً حول مقدار هذا الدين، فإن الحجز الإدارى يكون باطلاً .

والشرط الرابع - يجب أن يكون من الحقوق المحددة فى القانون المصرى على سبيل الحصر :

فقد حددت المادة الأولى من قانون الحجز الادارى المصري المستحقات التى يجوز للإدارة العامة توقيع حجزاً ادارياً لاقتضائها ، وهذا التحديد جاء فى القانون المصري على سبيل الحصر ، فلايجوز للإدارة العامة أن تتبع طريق الحجز الإدارى لاقتضاء مستحقات أخرى لها قبل الأفراد غير تلك التى حددها القانون المصرى ، بل يجب عليها فى هذه الحالة اقتضائها بطريق الحجز القضائى ، بعد الحصول على سند تنفيذى ، والمستحقات التى حددها المشرع المصرى، والتى يمكن اقتضائها بطريق الحجز الإدارى هى :

(١) الضرائب ، الإتاوات ، الرسوم بجميع أنواعها :

والضريبة هى : مبلغاً تحدده القوانين التى فرضته ، يلتزم بدفعه

الخاضعون للضريبة من مواطنين ، وأجانب . **ومثال ذلك** : **الضريبة على الأرباح التجارية** ، والصناعية ، والضريبة على المهن الحرة ، **الإيراد العام** ، وغيرها من الضرائب المباشرة ، وغير المباشرة .

والرسم هو : مقابل تجنبة الدولة ممن يطلب منه خدمة معينة ، تتولاها هى و حدها عادة . **ومثال ذلك** : الرسوم القضائية ، ورسوم الشهر العقارى ، ورسوم التسجيل .

والإتاوة هى : مبلغاً من المال ، يفرض على أصحاب العقارات بنسبة النفع الخاص الذى عاد على صاحب العقار ، نتيجة قيام الدولة ، أو أحدى السلطات المحلية بأشغال عمومية ذات نفع عام ، **كشق طريق جديد** ، أو توسيع ميدان عام .

والعبرة فى تكييف المبلغ المطلوب للدولة بحقيقة المقصود منه ، ولاعبرة بالوصف الخاطئ الذى قد تسبغه عليه الإدارة العامة ، إذا كان لا يتفق مع حقيقته .

(٢) المبالغ المستحقة للدولة مقابل الخدمات العامة :

وهى المبالغ التى تستحقها الدولة مقابل قيامها بخدمة من الخدمات التى تؤديها هى ، أو فروعها . **و مثال ذلك** : أجور البريد ، والتليفونات ، والكهرباء ، والرى ، والصرف .

(٣) المصروفات نتيجة أعمال ، أو تدابير تقضي بها القوانين المصرية .

ومثال ذلك : مصاريف نقاوة دودة القطن ، وتطهير المساقى ، المصارف ، والترع .

(٤) الغرامات المستحقة للحكومة قانوناً :

ويستوى فى ذلك أن تكون الغرامة عقوفة جنائية ، أو جزاء مدنياً .

ومثال ذلك : الغرامات التى تقضى بها المحاكم نتيجة تراخى المتقاضين فى إتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً ، كما يستوى فى ذلك الغرامة التى تفرض بحكم ، أو تفرض مجرد قيام الحدث الموجب لها . و مثال ذلك : الغرامات التى تفرض على الخاضعين لضريبة الإيراد العام ، إذا لم يقدموا اقراراتهم فى الميعاد المقرر فى القانون المصرى ، أو الغرامات التى تستحق فى حالة التأخير فى الدفع ، عملاً بالمادة (٢/٢٩) من قانون الإصلاح الزراعى رقم (١٧٨) لسنة ١٩٥٢.

أما إذا لم تكن الغرامة مستحقة قانوناً ، فلا يجوز للحكومة اقتضائها بطريق الحجز الإدارى . ومثال ذلك : الغرامات التهديدية ، وغرامات التأخير ،والشرط الجزائية التى تقررها الحكومة فى عقودها الإدارية .

(٥) إيجارات املاك الدولة الخاصة ،مقابل الإنتفاع بأملاكها ،سواء فى ذلك ماكان بعقد ، أو ماكان مستغلا بطريق الخفية .

.والمقصود بذلك ، المبالغ التى تستحقها الدولة باعتبارها أجرة ، أو مقابل إنتفاع أملاكها . أما المبالغ الأخرى التى تستحق للدولة بسبب عقد الإيجار، - كالتعويض عن الإستعمال السئ للعين ، أو التعويض عن اغتصاب العين ، بعد إنتهاء عقد الإيجار - فلا ينطبق النص عليها ، ولايمكن اقتضائها بطريق الحجز الإدارى .

(٦) أثمان أطيان الدولة المبيعة ، و ملحقاتها ، وفوائدها :

ويشترط أن تكون الحكومة هى البائعة . أما إذا كانت الحكومة مشترية، وليست بائعة ، فلا ينطبق النص . ولذلك ، لايجوز للحكومة أن تسترد الثمن الذى دفعته عند فسخ العقد بطريق الحجز الإدارى ، بل يجب عليها أن تلجأ للقضاء ، كما يشترط أن يكون محل عقد البيع أرضاً زراعية . أما

إذا كان ماباعته الحكومة هو أرض بناء ، أو مبانى ، فلاينطبق النص ، كما يشترط أخيراً أن يكون مطلوب الحكومة هو ثمن الأطيان المبيعة ، وفوائد ، وملحقات الثمن .

(٧) المبالغ المختلسة من الأموال العامة :

يقتصر تطبيق هذا النص على الإختلاس الذى يرد على الأموال العامة ، سواء كانت هذه الأموال عقارات ، أم منقولات ، وسواء كانت مملوكة للدولة ، أولأحد الأشخاص الإعتبارية العامة ، والتى تكون مخصصة للمنفعة العامة بالفعل ، أو بمقتضى قانون ، أو رسوم ، أو قرار من الوزير المختص . أما إذا كانت المبالغ المختلسة من أموال الدولة الخاصة ، فلا ينطبق النص .

ويعمل بالنص أيا كان المبلغ المختلس ، و أيا كان الشخص الذى اختلسه ، وأيا كانت طريقة الإختلاس ، و لايشترط لإعمال النص أن تتوافر فى الواقعة أركان جريمة الإختلاس المقررة فى المادة (١١٢) من قانون العقوبات المصرى ، فلايشترط أن يكون المختلس موظفاً عموماً ، أو أن تكون له صفة فى حيازة المال لحساب الدولة ، إلا أنه يشترط أن يثبت الإختلاس بصورة قاطعة لاتقبل الشك ، كما لو صدر حكماً قضائياً ضد المختلس ، أو صدد إقراراً منه بذلك .

(٨) مايكون مستحقاً لوزارة الأوقاف ، وغيرها من الأشخاص الإعتبارية العامة من المبالغ المتقدمة (فى الفقرات السابقة) ، وكذلك ما يكون مستحقاً لوزارة الأوقاف بصفتها ناظراً أوحارساً ، من احارات ، أو أحكار ، أو أثمان الإستبدال للأعيان التى تديرها الوزارة .

(٩) المبالغ المستحقة للبنوك التى تساهم الحكومة فى رؤوس أموالها بما يزيد عن النصف .

فيجوز للبنوك توقيع الحجز الإدارى ، سواء كانت أموالها أموالاً خاصة، على الرغم من أن موظفى البنك ليسوا من الموظفين العموميين ، وعلى الرغم من خضوع البنوك فى سائر معاملاتها للقانون الخاص .

كما تملك هذه البنوك توقيع الحجز الإدارى لاقتضاء أى دين من الديون التى لها قبل الأفراد ، بصرف النظر عن نوعية هذا الدين ، فى حين أن الدولة ، وفروعها ، والأشخاص الإعتبارية العامة لايجوز لها توقيع الحجز الإدارى إلا لاقتضاء مستحقات معينة نص المشرع المصرى عليها على سبيل الحصر . فالمشرع المصرى يعطى من المكنات لهذه البنوك ما لا يعطيه للدولة نفسها .

(١٠) المبالغ الأخرى التى نصت القوانين الخاصة بها على تحصيلها بطريق الحجز الإدارى :

يستوى فى ذلك أن تكون هذه القوانين سابقة على قانون الحجز الإدارى ، أو تالية له . ومن أمثلة ذلك : قانون الإصلاح الزراعى رقم (١٧٨) لسنة ١٩٥٢ ، والذى نص فى المادة (٢/٢٩) منه على تحصيل الضريبة الإضافية ، والغرامة التى تستحق فى حالة التأخير فى الدفع بطريق الحجز الإدارى ، والقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٦١ باعتبار مؤسسة التأمينات الإجتماعية مؤسسة عامة لها بوصفها هذا أن تحصل المبالغ المستحقة لها بمقتضى القانون رقم (٩٧) لسنة ١٩٥٩ بطريق الحجز الإدارى ، والقانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٧٨ ، والذى تقرر المادة (٣٨) منه جواز الحجز الإدارى لتحصيل الضرائب ، والمبالغ الآخرى المستحقة بمقتضاه ، والقانون رقم

(٤٩) لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير، و بيع الأماكن ، وتنظيم العلاقة بين المالك ، و المستأجر ، والذى نص فى المادة (٦٠) منه على حق الجهة الإدارية فى تحصيل تكاليف الهدم الكلى أو الجزئي ، أو التدعيم ، أو الترميم ، أو الصيانة ، و جميع النفقات بطريق الحجز الإدارى .

الفصل الثانى

إجراءات الحجز الإدارى ، و منازعاته

يتعين إعلان المدين أولا بقرار الحجز الإدارى قبل توقيع الحجز ، فهذا الإجراء يكون ضروريا، ولازماً لصحة إجراءات الحجز الإدارى ، فإذا قام الحاجز بتوقيع الحجز الإدارى ، دون أن يعلن المدين بأمر الحجز ، فإن الحجز الإدارى يكون باطلاً .

كما يلزم تنبيه المدين ، أو تكليفه بالوفاء قبل توقيع الحجز الإدارى ، إلا أن التساؤل ثار فى الفقة حول ما إذا كان يجوز تكليف للدين بالوفاء ، وتوقيع الحجز الإدارى باجراء واحد ، أم يجب أن يتم التكليف باجراء مستقبل ، سابق على توقيع الحجز .

فذهب جانب من الفقة إلى أنه يجوز أن يتم ذلك باجراء واحد ، فيمكن تنبيه المدين بالوفاء ، وانذاره بالحجز مع ذات الحجز الإدارى فى اجراء واحد ، يثبت فى محضر واحد ، هو محضر الحجز ، يحرره مندوب الحاجز ، فى المكان الذى توجد فيه المنقولات المراد الحجز عليها .

فى حين يرى جانب آخر من الفقة أنه يجب أن يكون تنبيه المدين بالوفاء بورقة مستقلة عن ورقة الحجز ، لأن اجراءات الإعلان تختلف عن

اجراءات الحجز ، حيث يتم إعلان المدين ، أو تنبيهه بالوفاء ، لشخص المدين ، أو فى موطنه الأصلى ، عملاً بالمادة (٢٨١) من قانون المرافعات المصرى ، كما هو الحال بالنسبة للحجز القضائى ، أما الحجز نفسه فيتم فى المكان الذى توجد به المنقولات المراد حجزها .

و فيما يتعلق بالمهلة التى يجب منحها للمدين بعد اعلانه بالسند التنفيذى ، أو بعد إعلانه بأمر الحجز ، وقبل توقيع الحجز ، فان المشرع المصرى قد غاير فى الحكم بين حجز المنقول ، وحجز العقار .

فبالنسبة لحجز المنقول ، لم ينص المشرع المصرى فى قانون الحجز الإدارى على ضرورة منح المدين مهلة معينة بعد اعلانه بأمر الحجز ، و هو ما يعنى جواز الشروع فى توقيع الحجز على منقولات المدين ، بعد اعلانه بأمر الحجز مباشرة ، دون حاجة إلى منح المدين أيه مهلة .

أما بالنسبة لحجز العقار ، فقد أوجب المشرع المصرى على الدائن الحاجز منح المدين مهلة قبل الشروع فى توقيع الحجز على العقار ، فقد نص فى المادة (١/٤١) من قانون الحجز الإدارى على أن يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مضى شهر على الأقل من تاريخ اعلان المدين بالتنبيه و الإنذار وإلا اعتبر الحجز كأن لم يكن .

المبحث الأول

حجز المنقولات

الأموال التى يجوز حجزها بطريق الحجز الإدارى للمنقول:

يشترط لاتباع طريق الحجز الإدارى للمنقول لدى المدين أن تتوافر الشروط السابق دراستها بالنسبة لحجز المنقول لدى المدين فى الحجز

القضائي ، فيجب ان يكون هذا المنقول منقولاً مادياً ، والا يكون فى حيازة الغير . اما إذا كان هذا المنقول معنوياً ، او كان فى حيازة شخص آخر غير المدين ، فيجب حجزه ادارياً بطريق حجز ما للمدين لدى الغير .

و يمكن حجز الثمار المتصلة ، والمزروعات القائمة حجزاً ادارياً بطريق حجز المنقول لدى المدين ، إلا انه يتعين أن تتوافر ذات الشروط السابق دراستها فى الحجز القضائى على الثمار المتصلة ، والمزروعات القائمة ، حيث يجب أن تكون هذه الثمار طبيعية ، وأن تكون مملوكة للمدين المحجوز عليه ، وأن تكون قد ظهرت ، والا يكون قد سبق حجزها مع العقار المتصلة به ، كما يجب الايوقع الحجز قبل نضج هذه الثمار ، او المزروعات بأكثر من خمسة وخمسين يوماً ، إلا كان الحجز باطلاً « المادة (١/٨) من قانون الحجز الإدارى" .

وقد نصت المادة (٣٦) من قانون الحجز الإدارى على أن الأسهم و السندات و الشيكات و الكمبيالات إذا كانت لحاملها او قابلة للتظهير يكون حجزها بالأوضاع المقررة لحجز المنقول لدى المدين ، كما نصت المادة (٣٧) من نفس القانون على أن الإيرادات المرتبة والأسهم الإسمية و حصص الأرباح المستحقة فى ذمة الأشخاص المعنوية وحقوق الموصين تحجز بالأوضاع لحجز ما للمدين لدى الغير .

ومفاد النصين المتقدمين ، ان قانون الحجز الإدارى بين أن السندات التى تكون لحاملها ، اوتكون قابلة للتظهير يتم حجزها بطريق حجز المنقول لدى المدين ، حيث أن الورقة فى هذه الحالة تعتبر تجسيداً للحق الثابت فيها ، أما السندات الإسمية ، فيحجز عليها بطريق حجز ما للمدين لدى الغير .

إجراءات الحجز الإدارى للمنقول المادى لدى المدين :

الفرض الأول - إذا كان الحجز الإدارى واحداً :

يتم حجز المنقول إدارياً بانتقال مندوب الحاجز إلى مكان المنقولات ، وتحريره لمحضر الحجز ، تسليم صورة منه للمدير ، أو لمن يجيب عنه ، ثم يقوم مندوب الحاجز بتعيين حارسا على هذه المنقولات .

فيجب على مندوب الحاجز الإنتقال إلى مكان المنقولات المراد حجزها ، فلايجوز له توقيع الحجز دون الإنتقال إلى مكان المنقولات ، و إلا كان الحجز باطلا ، كما يجب على مندوب الحاجز بعد انتقاله إلى مكان المنقولات تحرير محضر حجز ادارى ، يبين فيه ما يلى :

١ - اسم الجهة الحاجزة ، ومركزها الرئيسى ، أو المحلى ، إن كان .

٢ - اسم المدين ، ولقبه ، وموطنه ، وصفته ، وتوقيعه على محضر الحجز . فإذا امتنع عن التوقيع ، أو عن استلام صورة من المحضر ، فيذكر ذلك ، ويذكر سبب الإمتناع .

٣ - إسم من يجيب عن المدين ، وصفته التى تبرر مخاطبته .

٤ - إسم مندوب الحاجز ، و لقبه ، وصفته .

٥ - ذكر مكان الحجز ، فيجب عليه ان يصف المكان الموجودة به المنقولات وصفاً دقيقاً .

٦ - ذكر تاريخ الحجز ، فيجب أن يذكر اليوم ، والساعة التى تم فيها الحجز ، للتأكد من ان الحجز تم فى يوم عمل ، و انه تم فى ساعة يجوز فيها الحجز .

٧ - بيانا مفصلا بمفردات المنقولات المحجوزة ، فيجب على مندوب الحاجز ان يبين نوع المنقولات المحجوزة ، وأوصافها ، ومقدارها ، ووزنها ،

ومقاسها ، إذا كانت مما يكال ، أو يوزن ، أو يقاس . وإذا كان الحجز وارداً على ثمار ، أومحصولات قبل جنيها ، أو قطعها : فيجب عليه أن يبين - فضلاً عن بيان نوعها ، ومقدار ما ينتظر جنية ، أو قطعة - أن يحدد موضع الأرض التى توجد بها هذه الثمار ، وحدودها ، واسم الحوض ، ورقم القطعة ، ومساحتها .

٨ - بيان قيمة المنقولات المحجوزة على وجه التقريب دون حاجة إلى ندب خبير لتقدير قيمتها ، باستثناء المصوغات ، وسبائك الذهب ، والفضة، والمعادن النفسية ، والمجوهرات ، و الأحجار الكريمة ، حيث يجب ندب خبيرا لتحديد قيمتها : ويجب فى هذه الحالة إرفاق تقرير الخبير بمحضر الحجز .

٩ - تحديد يوم البيع ، وساعته ، والمكان الذى سيجرى فيه : ويجب تحديد يوم البيع فى موعد لايقل عن ثمانية أيام من تاريخ اعلان المدين بمحضر الحجز ، ولايزيد عن ستة أشهر من تاريخ توقيع الحجز .

١٠ - بيان الخطوات ، والإجراءات التى قام بها مندوب الحاجز لتوقيع الحجز : فيجب أن يثبت مندوب الحاجز أنه انتقل إلى مكان المنقولات ، وأن يذكر ما لقيه فى سبيل توقيع الحجز من عقبات ، وكيف تم التغلب عليها ، وما إذا كان قد استعان برجال السلطة العامة من عدمه ، ويجب أن يذكر ما إذا كان قد قام بكسر أبواب ، أو فض أقفال بالقوة الجبرية ، بمساعدة رجال الضبط القضائى « المادة (٥) من قانون الحجز الإدارى » .

١١ - ذكر اسم شاهدى الحجز : و هذا البيان يكون ضروريا بالنسبة للحجز الإدارى ، فالحجز الإدارى الذى يوقع بدون حضور شاهدين ، يعتبر حجزاً باطلاً . ولذلك ، يجب ذكر اسمى الشاهدين ، وتوقيعهما على محضر الحجز .

١٢ - توقيع مندوب الحاجز على محضر الحجز : و هذا التوقيع يكون ضرورياً ، لأنه هو الذى يضفى على محضر الحجز الصفة الرسمية . ولذلك ، فإن تخلفه يؤدى إلى بطلان الحجز .

١٣ - ذكر اسم الحارس ، وتوقيعه : لأنه يكون مسئولا عن أى نقص ، أوعجز فى هذه المنقولات عند بيعها .

وإذا كان المدين موجوداً وقت توقيع الحجز ، تسلم صورة من محضر الحجز أما إذا لم يكن موجوداً ، سلم مندوب الحاجز صورة محضر الحجز إلى من يقوم مقام المدين ، و ذلك على النحو المقر فى قانون المرفعات المصرى ، فإذا لم يجد مندوب الحاجز من يصح تسليم الصورة له ، أو أمتنع الموجود منهم عن تسلم الصورة ، أو عن التوقيع على الأصل بما يفيد الإستلام ، فيجب على مندوب الحاجز اثبات ذلك فى محضر الحجز ، ويقوم بتسليم صورة منه إلى مأمور القسم ، أو البندر ، أو العمدة ، أو الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرة أختصاصه ، مع تعليق صورة على المركز ، أو القسم ، أو المأمورية ، أو باب العمدة ، أو الشيخ ، ويقوم هذا الإجراء مقام الإعلان ، دون حاجة إلى ارسال خطابا مسجلابعلم الوصول إلى المدين على النحو المقرر فى قانون المرافعات المصرى .

ويقوم مندوب الحاجز بتعيين حارسا ، أو أكثر على المنقولات المحجوزة ، ويجوز له تعيين المدين ، أو الحائز حارساً ، واذا لم يجد من يقبل الحراسة ، وكان المدين ، أو الحائز حاضراً ، كلفه بالحراسة ، ولايعتد برفضه لها . أما إذا لم يكن حاضرا ، عهد بالمنقولات مؤقتاً إلى أحد رجال الإدارة المحليين .

وطبقاً للمادة (١٢) من قانون الحجز الإدارى المصري ، فإنه لايجوز للحارس استعمال ، أو استغلال ، أو اعارة الأشياء المحجوزة ، وإلا حرم من

اجر الحراسة ، فضلاً عن الزامه بالتعويضات ، و ذلك كله مالم يكن الحارس مالكاً ، او صاحب حق انتفاع ، فانه يجوز له استغلالها فيما خصصت له .

و إذا كان الحجز على ماشية ، أو عروض ، أو أدوات ، أو آلات لازمة لادارة ، أواستغلال أرض ، أو مصنع ، أو مشغل ، أو مؤسسة ، جاز لمندوب الحاجز - بناء على طلب ذوى الشأن - أن يكلف الحارس بالإدارة ، أو الإستغلال ، أو أن يستبدل به حارساً آخر يقوم بذلك .

ويستحق الحارس أجرا على حراسته ، مالم يكن هو المدين ، أو الحائز ، ويحدد اجره بقرار من الوزير المختص ، أو من ينيبه فى ذلك ، بالتطبيق للمادة (٢/١١) من قانون الحجز الإدارى . ولايعفى من واجب الحراسة إلا إذا زال الحجز الثانى أيضاً ، مالم يتم عزله .

ويتم تحديد يوماً لبيع المنقول بمراعاة ثلاثة مواعيد ، إثنان منهما من المواعيد الكاملة ، والثالث يكون ميعاداً ناقصاً .

فيجب الا يتم بيع المنقول إلا بعد انقضاء ثمانية ايام من تاريخ توقيع الحجز .

فميعاد الثمانية أيام يبدأ من تاريخ توقيع الحجز ، وليس من تاريخ صدور قرار الحجز ، اومن تاريخ اعلان المدين بهذا القرار ، كما أنه يحتسب من تاريخ توقيع الحجز ، وليس من تاريخ الإعلان عن بيع المنقول .

فإذا تم البيع قبل انقضاء هذه الأيام الثمانية ، فإن البيع فى هذه الحالة يكون باطلاً .

كما يجب الا يتم البيع إلا بعد انقضاء يومين على الأقل من تاريخ الإعلان عن البيع ، طبقاً للمادة (١٤) من قانون الحجز الإدارى المصري ،

إلا أنه لايترتب على عدم مراعاة هذا الميعاد اى بطلان ، وإن كان من الممكن مطالبة الحاجز بتعويض ، لو تسببت المخالفة فى بيع المحجوزات بثمن بخس ، نتيجة لعدم وجود مشترين كثيرين فى المزاد .

ويجب أن يتم بيع المنقول خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع الحجز . فقد نصت المادة (١/٢٠) من قانون الحجز الإدارى المصري على أنه يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه . ومفادة النص المتقدم ، أنه يجب أن يتم بيع المنقول خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع الحجز . و يترتب على مخالفة هذا الميعاد ، إعتبار الحجز كأن لم يكن ، و هذا الجزاء غير متعلق بالنظام العام فى مصر ، فيجب على المدين أن يتمسك به فى الوقت ، والترتيب المناسبين ، وإلا سقط حقه فى التمسك به ، كما يجوز له التنازل عنه صراحة ، أو ضمنا .

وتنص المادة (٢٠) من قانون الحجز الإدارى المصري على عدم توقيع هذا الجزاء ، رغم مخالفة هذا الميعاد ، فى الحالات الآتية :

الحالة الأولى : إذا وقف البيع باتفاق طالب الحجز، والمدين .

الحالة الثانية : إذا وافق الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة .

والحالة الثالثة : إذا وقف البيع لوجود نزاع قضائى ، أو بحكم المحكمة ، أو بمقتضى القانون ، أو لاشكال آثاره المدين ، أو الغير ، أو لعدم وجود مشتر للمنقول المحجوز .

ويجب على مندوب الحاجز قبل البيع بيومين على الأقل أن يلصق صورة من محضر الحجز فى موضع ظاهر من مكان البيع ، و على باب المكان الذى توجد به الأشياء المحجوزة ، وعلى باب العمدة ، أو الشيخ ، أو المقر الإدارى التابع له المكان ، و يعتبر ذلك اعلاناً كافياً .

والفرض الثانى - فى حالة تعدد الحجوز:

تنص المادة (٢٥) من قانون الحجز الإدارى المصري على أنه إذا وقع حجزا إداريا بعد حجزا قضائيا ، أو العكس ، أو وقع حجزا اداريا بعد حجزا اداريا آخر ، فعلى مندوب الحاجز ، أو المحضر فى حجز ثانى إعلان صورة من محضر الحجز إلى المحضر الذى أوقع الحجز الأول ، وإلى الحارس المعين من قبله .

و فى حالة رفع أحد الحجزين يستمر الحارس المعين على المحجوزات مسئولاً عنها حتى يقرر إعفاؤه ، واعلانه بذلك ، أو حتى يقرر رفع الحجز ويعلن به ، أو حتى يتم بيع المحجوزات المعين حارساً عليها .

و عند تعدد الحجوز طبقاً لأحكام هذه المادة توحد اجراءات البيع ، وميعاده وتباع المحجوزات طبقاً لأحكام القوانين الخاصة بالحجز الموقع أولاً.

ومفادة النص المتقدم ، أنه قد تتعدد الحجوز ، وتكون كلها إدارية ، أو تكون بعضها قضائية ، وبعضها ادارياً ، وسواء كانت كل الحجوز ادارية ، أو بعضها إدارياً ، والبعض الآخر قضائياً ، فإنه يتعين على المحضر ، أو مندوب الحاجز الذى يقوم بتوقيع الحجز الثانى أن يحرر محضراً ، يسمى محضرَ جرد يقوم فيه بجرد المنقولات التى سبق حجزها بموجب محضر الحجز الأول ، ويقتصر فى بيان وصفها ، ومقدارها ، ونوعها على ماجاء فى محضر الحجز الأول ، بعد التأكد من صحة هذه البيانات ، كما يجب أن يحدد فى محضر الجرد نفس يوم البيع الذى سبق تحديده فى محضر الحجز الأول ، ولايعين حارساً جديداً ، إكتفاء بالحارس الذى تم تعيينه فى الحجز الأول ، و يقوم هذا الحارس بحراسة المنقولات المحجوزة لمصلحة الحاجز الثانى أيضاً .

ويجب على المحضر، أو مندوب الحاجز - حسب الأحوال - الذى وقع الحجز الثانى أن يقوم بإعلان محضر الجرد بطريق البريد خلال اليوم التالى على الأكثر إلى كل من :

١ - حارس الأشياء المحجوزة :

فيجب على المحضر أن يعلن محضر الجرد إلى حارس الأشياء المحجوزة ، إذا كان غائباً . أما إذا كان حاضراً ، فيتسلم صورة منه .

٢ - كما يجب إعلان المحضر، أو مندوب الحاجز الذى وقع الحجز الأول، حتى يكون على علم بالحجز الثانى ، فيستمر فى بيع المنقولات ، ولا يكف عن البيع ، إلا إذا كانت الحصيلة تكفى للوفاء بديون الحاجز الأول، والثانى .

والحاجز الأول هو الذى يقوم بمباشرة الإجراءات التالية على الحجز ، حيث يتم توحيد الإجراءات التالية للحجز ، فتوحد إجراءات البيع ، وميعاده . وتباع المنقولات طبقاً لأحكام القوانين الخاصة بالحجز الأول ، فإذا كان الحجز الأول ادارياً ، فإن المنقولات تباع طبقاً لقانون الحجز الإدارى. أما إذا كان الحجز الأول قضائيا ، فإن المنقولات تباع طبقاً لقانون المرافعات المصرى .

إذا زال أحد الحجزين ، أو بطل ، أو سقط ، أو تنازل عنه صاحبه ، فإن ذلك لا يؤثر فى بقاء الحجز الثانى ، حيث أن كل حجز يحتفظ باستقلاله عن الحجز الآخر . ولذلك ، فإن زوال أحد الحجزين لا يعفى الحارس من مهمته ، بل يجب عليه البقاء فى حراسة الأشياء المحجوزة لمصلحة الحجز.

ويجوز النشر عن الحجز ، و البيع فى الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية ، فى الحالات التى يرى فيها الحاجز ضرورة النشر عنها بهذا الطريق .

كما يجب على مندوب الحاجز أن يقوم بجرد المنقولات المحجوزة ، ويحرر محضراً بذلك ، يبين فيه نتيجة الجرد ، وماقد يوجد من نقص في المنقولات لسبب ، أو لآخر ، بالتطبيق للمادة (٢/١٥) من قانون الحجز الإدارى المصري ، و بمجرد تحرير هذا المحضر ، يعفى الحارس من المسئولية ، إذا كانت المنقولات كما هى منذ توقيع الحجز عليها . أما إذا كان هناك نقصا فى المنقولات ، فإن الحارس يسأل عنه .

و بالنسبة لطلب البيع ، فلا محل له فى الحجز الإدارى ، لأن الذى يتولى الإجراءات هو نفسه الحاجز ، ولايتصور أن يقدم لنفسه طلب البيع.

و يجرى البيع بالمزاد العلنى ، بمناداة مندوب الحاجز ، وبحضور شاهدين ، و على من يتقدم للشراء ان يؤدى تأميناً قدره (١٠٪) من قيمة عطائه الأول .

ويلتزم مندوب الحاجز بارساء المزاد على من يتقدم بأعلى عطاء ، ولو كان بأقل من قيمة الشئ ، إلا انه بالنسبة للأحجار الكريمة ، والمعادن الثمينة ، فلايجوز بيعها فى أول مزاد بأقل من قيمتها الذاتية ، بحسب تقدير اهل الخبرة . فطبقاً للمادة (١٦) من قانون الحجز الإدارى المصري ، فإنه اذا لم يتقدم أحد لشرائها بقيمتها فى الميعاد المحدد ، أجل بيعها إلى ميعاد آخر وتباع عندئذ لمن يرسو عليه بالمزاد ، ولو بثمن أقل مما قومت به .

وعلى الراسى عليه المزاد أداء باقى الثمن فورا ، والا أعيد البيع على مسئوليته فى الحال ، ويخصم من مبلغ التأمين ماقد يوجد من فرق فى الثمن ، و يرجع عليه بالعجز إلى مايزيد على مبلغ التأمين .

وإذا نتج من بيع بعض المحجوزات مبلغاً كافياً للوفاء بالمبالغ المحجوزة من أجلها ، والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى يقع فيه البيع ، فإنه يجب على مندوب الحاجز الكف عن البيع .

ويقوم مندوب الحاجز بتحرير محضر بيع ، ويوقع عليه كل من مندوب الحاجز ، والحارس ، والمدين ، والمشترى ، والشاهدين ، وإذا لم يحضر الحارس ، أوالمدين ، أثبت ذلك فى المحضر .

إجراءات الحجز الإدارى على ما للمدين لدى الغير :

حجز ما للمدين لدى الغير هو : الحجز الذى يوقعه الدائن على حقوق مدينة ، أو منقولاته التى فى ذمة الغير .

ويتم حجز ما للمدين لدى الغير ادارياً باعلان محضر الحجز الى المحجوز لديه ، بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ولقد خلا قانون الحجز الإدارى المصري من بيان طريقة تسليم هذا الكتاب و لمن يجوز تسليمه ، ولما كان الإعلان بهذا الطريق عن الإعلان بطريق المحضرين ، و لو بطريق البريد ، فإنه يتعين الرجوع إلى قوانين هيئة البريد ، ولوائحها ، لبيان طريقة تسليم الكتاب ، ولمن يجوز تسليمه ، لخلو قانون المرافعات المصرى من النصوص التى تبين طريقة تسليم الإعلان بطريق البريد و تنص المادة (٢٥٨) من تعليمات مصلحة البريد المطبوعة سنة ١٩٦٣ على أن المراسلات تسلم فى موطن المرسل إليه شخصياً ، أو إلى نائبه ، أو خادمه ، أو الساكنين معه من أقاربه ، أو أصهاره بعد التحقق من صفتهم والتوقيع منهم ، و عند امتناع المرسل إليه ، أو الأشخاص المذكورين عن تسلم المراسلات المشار إليها يتعين علي موزعي البريد أثبات امتناعهم علي المظروف ، وعلى دفتر الإيصالات ، و ان يكتب موزع البريد اسمه واضحاً ، ويوقع على التأشير بخط واضح ، مع اثبات التاريخ .

فلايترتب على امتناع المحجوز لديه هو ، أو الأشخاص المذكورين آنفاً عن تسلم الخطاب أى أثر فى صحة الإعلان ، أو الحجز الذى تم توقيعه .

ويرى بعض الفقه جواز اعلان محضر الحجز على يد مندوب الحاجز على الوجه المبين فى المادة (١٠) من قانون المرافعات المصرى ، بحيث اذا امتنع من وجده عن تسلم الإعلان ، فللمندوب ان يسلم الورقة فى اليوم نفسه إلى مأمور القسم ، أو المركز ، أو العمدة ، أو الشيخ الذى يقع موطن المعلن إليه فى دائرته ، وعليه ان يوجه خطاباً موصى عليه إلى المحجوز لديه ، خلال أربع و عشرين ساعة ، من تاريخ تسليم الإعلان لجهة الإدارة .

ويجب ان تشتمل ورقة الحجز على البيانات الآتية :

البيان الأول : صورة من أمر الحجز.

البيان الثانى المستحقات المطلوبة للجهة الحاجزة ، مع ذكر كل مبلغ ، ونوع ، وتاريخ استحقاقه .

البيان الثالث : نهى المحجوز لدية عن الوفاء للمحجوز عليه ، أو تسليمه مالديه من منقولات .

والبيان الرابع : تكليف المحجوز لديه بالتقرير بما فى الذمة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بورقة الحجز.

كما يجب على الحاجز إبلاغ المحجوز عليه بورقة الحجز ، ولم ينص قانون الحجز الإدارى المصري على طريق الإعلان ، ومن يقوم به ، و لمن يجوز تسليمه ، على نحو مافعل بالنسبة لإعلان المحجوز لديه . ولذا ، يجب الرجوع فى شأنه إلى القاعدة العامة فى الإعلان فى قانون المرافعات المصرى ، فيجب أن يتم الإعلان على يد محضر ، لشخص المحجوز عليه ، أو فى موطنه .

ويجب أن يعلن المحجوز عليه خلال ثمانية أيام من تاريخ اعلانها للمحجوز لديه ، وهذا الميعاد يكون ميعاداً ناقص ، يتعين اتخاذ الإجراءات خلاله ، ويضاف إليه ميعاد مسافة ، تحتسب من موطن الحاجز إلى مقر المحكمة ، ومن مقر المحكمة ، إلى موطن المحجوز عليه ، كما يمتد إلى أول يوم عمل ، إذا صادف آخر يوم فيه يوم عطله .

ويترتب على مخالفة الحاجز لهذا الميعاد إعتبار الحجز كأن لم يكن ، ويزول ، و تزول كافة الآثار التى ترتبت عليه . إلا أن هذا الجزاء غير متعلق بالنظام العام فى مصر ، فيجوز للمدين ، أو المحجوز لديه التنازل عنه صراحة ، او ضمناً ، إلا أن تقرير المحجوز لديه بما فى ذمته لا يعتبر نزولاً منه عن التمسك باعتبار الحجز كأن لم يكن .

ويلتزم المحجوز لديه ادارياً بالتقرير للمحجوز عليه ، ويكون التقرير باخطار مندوب الحاجز بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، أو بتسليمه له ، مقابل ايصال من دفتر يعد لذلك ، ويصدر به قراراً من وزير المالية ، والإقتصاد ، ويجب على المحجوز لديه أن يقدم التقرير فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلانه بورقة الحجز ، ويتعين أن يشتمل التقرير على مقدار الدين ، وتاريخ استحقاقه ، وسببه ، ووصفه ، وثبوته ، والمستندات التى تشهد عليه ، وأسباب انقضاء الدين ، إن كان قدانقضى ، ولا يعفى المحجوز لديه من واجب التقرير بما فى الذمة ولو كان غير مدين للمحجوز عليه ، كما لايعفيه من واجب التقرير بما فى ذمته أن يكون الحجز باطلاً ، أو أن يكون الحجز وارداً على مال لايجوز حجزه ، أو على مال غير مملوك للمدين .

وإذالم يقدم المحجوز لديه التقرير بما فى الذمة ، او قدمه مخالفاً للحقيقة ، أو أخفى الأوراق الواجب عليه تقرير الحقيقة عنها ، جاز للحاجز مطالبته شخصياً بأداء المبلغ المحجوز من اجله ، مع مصروفات الإجراءات المترتبة على تقصيره ، او تأخيره ، ويكون ذلك بدعوى تسمى دعوى الإلزام الشخصى ، يرفعها الحاجز أمام المحكمة المختصة ، طبقاً للقواعد المقررة فى قانون المرافعات المصرى ، فإذا صدر حكماً قضائياً من المحكمة بإلزام المحجوز لديه شخصياً بالدين ، جاز تنفيذ هذا الحكم القضائي بطريق الحجز الإدارى على ما يملكه المحجوز لديه .

وإذا كان التقرير بمافى الذمة إيجابياً ، أى يثبت مديونية المحجوز لديه للمحجوز عليه ، و أصبح هذا التقرير نهائياً ، سواء لعدم المنازعة فيه ، أوبصدور حكماً قضائياً نهائياً فى المنازعة يثبت هذه المديونية ، فإن المحجوز لديه يصبح ملزماً بالوفاء بهذا الدين للحاجز ، ولايشترط أن يكون الحاجز قد حصل على سند تنفيذى ضد المدين ، أو أن يكون هذا السند قد استوفى كافة الشروط التى تجعله قابلاً للتنفيذ الجبرى ، لأن الحجز الإدارى يتم فى الأصل دون سند تنفيذى .

إلا انه يشترط لكى يكون الوفاء مبرئاً لذمة المحجوز لديه مايلى :

الشرط الأول - أن يكون قد انقضى أربعين يوماً من تاريخ إعلان المحجوز لديه بورقة الحجز:

والهدف من اشتراط انقضاء هذا الميعاد قبل قيام المحجوز لديه بالوفاء هو إتاحة الفرصة للمدين للمنازعة فى التقرير برفع الحجز . ونتيجة لذلك ، إذا قام المحجوز لدية بالوفاء للحاجز قبل انقضاء هذا الميعاد ، فإن هذا الوفاء لايبرىء ذمته فى مواجهة المحجوز عليه .

الشرط الثاني-أن يعلن المحجوز عليه بعزم الحاجز على استيفاء حقه من المحجوز لديه ، وأن ينقضي ثمانية أيام من تاريخ هذا الإعلان :

فلايبريء هذا الوفاء ذمته تجاه المحجوز عليه .

الشرط الثالث-أن يكون الحق المحجوز- أي محل الحجز قد حل ميعاد أدائه :

أما إذا لم يحل ميعاد أدائه ، فلايلتزم لمحجوز لديه أن يفي به للحاجز ، وإنما يبقى محجوزاً تحت يده إلى أن يحل هذا الميعاد ، فيفي به للحاجز .

فإذا توافرات الشروط الثلاثة المتقدمة ، إلتزم المحجوز لديه بالوفاء للحاجز ، فإذا كان لايوجدسوى حاجزاً واحداً ، فلاتوجد مشكلة ، حيث أن المحجوز لديه سيلتزم بالوفاء بحق الحاجز ، إذا كان مافي ذمته مساوياً لحق الحاجز ، أو اكثر منه ، أو الوفاء بجزء من حق الحاجز ، إذا كان مافي ذمته أقل من حق الحاجز ، يكون الوفاء إما للحاجز مباشرة ، أو بأيداعه خزينة الجهة الإدارية لذمتها .

أما إذا تعدد الحاجزون ، سواء كانت حجوزا قضائية ، و ادارية ، أو حجوزاً إدارية فقط ، و كانت هذه الحجوز جميعاً قد وقعت قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان محضر الحجز ، فإنهم يختصوا بالمبلغ المحجوز ، فإذا لم يكن هذا المبلغ كافياً للوفاء بديونهم ، فإنه يجب ايداعه خزينة المحكمة لتقوم المحكمة بتوزيعه . أما إذا كانت الحجوز التالية قد وقعت بعد انقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان محضر الحجز ، فإنه لايكون لها أثراً إلا فيما زاد عن دين الحاجز إدارياً ، و المصروفات .

فإذا لم يقم المحجوز لديه بالوفاء اختياراً على النحو السابق ، فإنه يجوز للدائن إجباره على الوفاء ، فإذا كان ما تحت يد المحجوز لديه منقولاً للمدين ، فإن الحاجز يستطيع بيعه اداريأ ، و استيفاء حقه من ثمنه .

أما إذا كان ما فى ذمة المحجوز لديه هو حق دائنية ، و كان هذا الحق حال الأداء ، فإنه يجوز للحاجز ان ينفذ على أموال المحجوز لديه إدارياً ، بموجب محضر الحجز الإدارى المنصوص عليه فى المادة (٢٩) من قانون الحجز الإدارى المصري ، مصحوباً بصورة من التقرير بما فى الذمة ، والمقدم من المحجوز لديه .

إجراءات حجز العقار إدارياً :

تنص المادة (٤٠) من قانون الحجز الإدارى المصري على أنه يبدأ التنفيذ على العقار باعلان يوجهه مندوب الحاجز إلى المدين صاحب العقار فى شخص واضع اليد مهما كانت صفته و يتضمن تنبيهاً بالأداء و انذاراً بحجز العقار .

ومفاد النص المتقدم ، أن التنفيذ على العقار يبدأ بهذا الإعلان ، رغم أنه حتى هذه اللحظة لم يوقع الحجز على العقار ، ولايعتبر العقار محجوزاً ، ويترتب على هذا الإعلان ، قطع التقادم السارى لمصلحة المدين ، عملاً بالمادة (٣٨٣) من القانون المدنى المصرى ، اى باعتباره مجرد تكليفاً بالوفاء . ولذلك ، فإن هذا الإعلان يقطع مدة التقادم ، ولو لم يشتمل على بيان العقار محل التنفيذ .

والذى يقوم باعلان المدين هو مندوب الحاجز ، وليس المحضر ، و يرى البعض أن ذلك يتم طبقاً لما رسمته المادة (٧) من قانون الحجز الإدارى

المصري الخاصة بحجز المنقول لدى المدين ، فى حين يرى البعض الآخر أن مندوب الحاجز يجب عليه أن يجرى الإعلان طبقاً لما قرره قانون المرافعات المصرى فى الإعلان ، و ليس وفقاً لما نصت عليه المادة (٧) من قانون الحجز الإدارى المصري ، لأن المادة (٤٠) من قانون الحجز الإدارى المصري لم تحل اليها

ولا يلـــزم تسليم الإعلان لشخص المدين ، أو فى موطنه الأصلى ، فيكفى أن يكـــون فى العقار المراد حجزه ، ولشخص واضع اليد ، أياً كانت صفته .

ويقصد بشخص واضع اليد أياً كانت صفته ، أي سواء كانت حيازته قانونية ، أو مادية أو عرضية ، ويرى بعض الفقه أن يستوى أن تكون هذه الحيازة مستندة إلى سند قانونى ، أو دون أى سند - كحيازة مغتصب العقار - فى حين يرى البعض الآخر أنه يشترط أن تكون الحيازة مستندة إلى سند قانونى . لذا ، فالمغتصب لايصح تسليمه اعلانا موجها إلى المدين ، لأنه لايمكن أن يعترف المشرع المصرى باعلان لايؤدى حسب المجرى العادى للأمور إلى علم المطلوب اعلانه به ، أو على الأقل الى افتراض هذا العلم ، فمثل هذا الإعلان لايصح قانوناً وصفه بالإعلان .

وإذا كانت المادة (٤٠) المتقدم ذكرها توجب تسليم الإعلان للمدين فى شخص واضع اليد ، فقد رتب الفقه على ذلك عدم جواز تسليم الإعلان فى العقار لشخص آخر غير واضع اليد ، أو المدين ، فلايجوز تسليمه لزوج المدين ، أو وكيله ، أو أحد أصوله ، أو فروعه ، أو أحد العاملين بالعقار ، طالما أن أياً منهم لايتمتع بصفة واضع اليد ، فإذا سلم لأحد هؤلاء ، كان باطلاً ، فإذا قام مندوب الحاجز بتسليم الإعلان للمدين نفسه ، أو لواضع

اليد ، واثبت صفته فى أصل الإعلان ، وصورته ، فإن الإعلان يكون صحيحاً منتجاً لآثاره ، دون حاجة إلى اثبات نوعية وضع اليد ، أما إذا خلا الإعلان من بيان أن المعلن إليه - إذا كان شخص آخر غير المدين - هو واضع اليد ، فإن الإعلان يكون باطلاً .

وبعد إعلان الحاجز المدين بالتنبيه بالوفاء ، وانذاره بالحجز على نحو ماتقدم ، فإنه يتعين على الدائن الإنتظار شهراً على الأقل ، قبل توقيع الحجز على العقار . ففى الحجز الإدارى يجب منح المدين مدة زمنية بعد اعلانه بالتنبيه بالأداء ، و قبل توقيع الحجز ، ليتمكن المدين من الوفاء الإختيارى ، فيتجنب بذلك إجراءات الحجز الإدارى ، ويضاف إلى ميعاد الشهر ميعاد مسافة ، تحتسب بين موطن المدين الأصلى ، والمكان الواجب فيه الوفاء ، أوالمكان الذى أعلن فيه التنبيه " أيهما أبعد " ، كما يمتد بسبب العطلة الرسمية.

فإذا قام المدين بتوقيع الحجز قبل انقضاء الميعاد المتقدم ، فإن الحجز يعتبر كأن لم يكن ، طبقاً لما تنص عليه المادة (٤١) من قانون الحجز الإدارى المصري ، وهذا الجزاء غير متعلق بالنظام العام فى مصر ، ويجب على المدين التمسك به فى الوقت ، و الترتيب المناسبين ، كما يجوزه التنازل عنه صراحة أو ضمناً .

ويتم الحجز بانتقال مندوب الحاجز إلى موقع العقار المراد حجزه ، وهذا الإجراء يكون جوهرياً فى حجز العقار اداريا ، بحيث يترتب البطلان نتيجة عدم انتقال مندوب الحاجز إلى موقع العقار .

كما يجب حضور شاهدين ، ليشهدا على انتقال مندوب الحاجز إلى موقع العقار ، ومعاينته له ، لوصفه ، و وصف مشتملاته ، وتثمينه ، ويجوز لمندوب الحاجز أن يصطحب خبيراً ، أو مساحا لمساحة العقار .

ويجب على مندوب الحاجز أن يصف فى محضر الحجز العقار وصفاً دقيقاً ، و أن يبين ثمن العقار ككل ، أو مجزأ ، ويقوم بتثمين العقار ، طبقاً للمادة (٣٧) من قانون المرافعات المصرى ، و أن يذكر سند ملكية المدين للعقار ، وما على هذه الملكية من قيود ، أو حقوق لمصلحة الغير .

ويجب على مندوب الحاجز اعلان محضر الحجز للمدين فى شخص واضع اليد ، أياً كانت صفته .

وتنص المادة (٤٤) من قانون الحجز الإدارى المصري على أن يشهر محضر الحجز العقار الذى يوقع لدين من الديون المستحقة غير الديون الممتازة بمكتب الشهر العقارى المختص على نفقة المحجوز عليه .

ومفاد النص المتقدم ، أن المشرع المصرى قد فرق فيما يتعلق بشهر محضر الحجز الإدارى للعقار بين الحجز الموقع اقتضاء لديون غير مضمونه بامتياز عام ، و الحجز الموقع لاقتضاء ديونا مضمونه بامتياز عام.

فإذا كان الحجز موقعاً لاقتضاء ديونا غير مضمونه بامتياز عام ، فإنه يجب شهر محضر الحجز ، ويتم الشهر فى مكتب الشهر العقارى المختص ، ولاتترتب آثار الحجز . خاصة ، قاعدة عدم نفاذ تصرفات المدين فى حق الحاجز إلا من تاريخ الشهر . و لذلك ، فإن التصرفات التى يبرمها المدين ، ويتم تسجيلها قبل شهر محضر حجز العقار تكون نافذة فى حق الحاجز بدين غير مضمون بأمتياز عام .

أما إذا كان الحجز موقعاً لاقتضاء دينا مضمونا بامتياز عام ، فإنه لايلزم شهر محضر الحجز ، لأن القانون المدنى المصرى لايوجب شهر هذه الحقوق الممتازة ، فتنص المادة (١١٣٩) من القانون المدنى المصرى على أن المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ، و رسوم ، و حقوق أخرى من اى نوع كان يكون لها امتيازا بالشروط المقررة فى القوانين ، والأوامر الصادرة فى هذا الشأن ، وتستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الإمتياز ، فى اية يد كانت ، قبل اى حق آخر ، و لو كان ممتازاً ، او مضموناً برهن رسمى ، عدا المصروفات القضائية .

فإذا كان الحاجز صاحب حق امتياز عام ، فإنه لايلتزم بشهر محضر الحجز ، كما أنه لايلتزم باتخاذ الإجراءات فى مواجهة الحائز ، وانما هو يقوم باعلان محضر الحجز للمدين ، فى شخص واضع اليد ، أياً كانت صفته ، أي و لو كان هو الشخص الذى انتقلت اليه ملكية العقار من المدين.

وتنص المادة (٤٣) من قانون الحجز الإدارى المصري على أن لمندوب الحاجز أن يعين على العقارات حارساً ، أو أكثر ، ويجوز أن يكون الحارس هو المالك ، أو الحائز .

ولمندوب الحاجز أن يكلف الحارس تأجير العقار المحجوز ، كما له أن يتخذ فى بيع ما قد يوجد به من محصول ، وثمار الإجراءات الخاصة بحجز المنقولات .

وللمدين الساكن فى العقار أن يبقى ساكناً بدون أجر إلى أن يتم بيعه .

آثار حجز العقار ادارياً :

يترتب على الحجز الإدارى للعقار عدم نفاذ تصرفات المدين فى حق الحاجز ، وتقييد حقه فى استعمال العقار ، أو استغلاله .

فتنص المادة (٤٧) من قانون الحجز الإدارى المصري على أنه لاتنفذ تصرفات المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يترتب عليه من رهن أو اختصاص أو امتياز فى حق الحاجز ولافى حق الرسى عليه المزاد إذا كان التصرف أو مارتبه المدين قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات أو ديون أخرى لا امتياز لها .

ومفادة النص المتقدم ، أنه إذا كان الحجز قد وقع لاقتضاء ديون غير ممتازة ، فإنه يجب حتى لاتنفذ تصرفات المدين فى حق الحاجز ، أو فى حق الرأسى عليه المزاد أن يكون الحاجز قد سجل محضر الحجز قبل تسجيل التصرف الصادر من المدين . أما إذا كان تصرف المدين قد سجل قبل تسجيل محضر الحجز ، فإن تصرف المدين يكون نافذاً فى حق الحاجز، و فى حق الراسى عليه المزاد . أما إذا كان الحاجز صاحب حق امتياز عام ، فإن تصرف المدين اللاحق على نشأة حق الإمتياز العام لايؤثر فى حق صاحب الإمتياز العام فى تتبع العقار ، والتنفيذ عليه .أما إذا كان التصرف الذى أبرمه المدين هو ترتيبا لحق رهن ، أو امتياز ، وكأن هذا الحق قد قيد قبل قيام الحاجز بحجز العقار ، فإنه يجب فى هذه الحالة على الحاجز إعلان أصحاب هذه الحقوق خلال شهر من تاريخ الحجز ، كما يجب التأشير على هامش قيودهم ، بما يفيد هذا الإخبار ، وبهذا الإعلان ، والتأشير يعتبر هؤلاء الدائنين أطرافاً فى اجراءات التنفيذ .

وتنص المادة (٤٦) من قانون الحجز الإدارى المصري على أن الوفاء بالإيجار الذى لم يؤد للمالك المدين أو الحائز قبل تاريخ الحجز أو بعده يبرء ذمة المستأجر من هذه المبلغ قبل المالك أو الحائز إذا أداه للحاجز ، ويعتبر الإيصال المسلم له من الحاجز بمثابة ايصال من المالك أو الحائز نفسه .

كما تنص المادة (٢/٤٦) من قانون الحجز الإدارى المصري على أنه لايعتد بالمبالغ المؤداه مقدماً للمالك أو الحائز فيما زاد فى الأراضى الزراعية على إيجار سنة وفى العقارات المبنية على ثلاثة اشهر ، أما المبالغ المؤداه مقدماً فى حدود هذه المدة فيعتبر اداؤها صحيحاً ما لم يكن ذلك غشاً أو تدليساً .

ومفادة النص المتقدم ، أنه كان المدين قد قبض الأجرة مقدماً عن مدة الإيجار التالية لتاريخ الحجز ، وحرر مخالصة بها ، أو حول حقه فيها إلى آخر ، فإن نفاذ هذه الحوالة ، أو المخالصة فى حق الحاجزين يقتضى أن نفرق بين ثلاثة فروض :

الفرض الأول - أن تكون المخالصة غير مسجلة ، وليس لها تاريخا ثابتا سابقا على الحجز :

ففى هذه الحالة لا تنفذ فى حق الحاجز إلا لمدة سنة واحدة بالنسبة للأراضى الزراعية ، و لمدة ثلاثة أشهر بالنسبة للعقارات المبينة ، ما لم يكن ذلك غشاً ، او تدليساً .

الفرض الثانى - أن يكون للمخالصة تاريخاً ثابتاً سابقاً على الحجز :

فعندئذ تكون نافذة فى حق الحاجز ، سواء كان دائناً عادياً ، أو ممتازاً ، لمدة لاتزيد عن ثلاث سنوات .

الفرض الثالث - أن تكون المخالصة مسجلة قبل الحجز :

فعندئذ تكون نافذة فى حق الدائن العادى ، مهما كانت مدتها . أما الدائن صاحب الحق العينى التبعى - كالمرتهن - فلا تنفذ الخالصة ، أو الحوالة فى حقه تزيد عن تسع سنوات ، إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد حقه.

البيع العقاري الإداري :

لايوجد في البيع العقاري الإداري قائمة شروط بيع ، ولا ايداعا لهذه القائمة ، كما لا يوجد ما يسمى بالإعتراض على قائمة شروط البيع . ولذلك ، ففي محضر الحجز العقاري لايتم تحديد جلسة لنظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع ، و انما يتم فيها تحديد يوم البيع مباشرة . و لذلك ، فإن المنازعة في التنفيذ على العقار يمكن أن تكون في أي حالة كانت عليها الإجراءات ، ويتم المنازعة أمام قاضي التنفيذ .

ولكن يجب قبل اجراء البيع القيام بعدة إجراءات آخرى تمهيداً له ، فيجب الإعلان عن البيع ، كما يجب مراعاة عدة قيود زمنية يجب أن يتم البيع بمراعاتها .

فتنص المادة (٢/٥٢) من قانون الحجز الإداري المصري على أنه ينشر عن البيع في الجريدة الرسمية ، و يجب أن يكون النشر قبل اليوم المعين للبيع بثمانية أيام على الأقل ، ويشتمل على أسباب البيع ، وتاريخ الحجز، ورقم تسجيل محضر الحجز ، وتاريخه - إن كان مسجلاً وتعيين اليوم الذى حدد للبيع ، و البيانات الخاصة بموقع العقار المزمع بيعه ، ومساحته ، و حدوده ، والثمن الأساسي الذى ينبغي افتتاح المزايدة به - و جميع الإيضاحات المتعلقة بشروط البيع ، و إذا كان العقار مقسماً إلى صفقات ، فتوضح جميع البيانات الخاصة بكل صفقة على النحو المتقدم ذكره .

كما يعلن عن البيع بالتعليق على اللوحة المعدة للإعلانات بديوان المحافظة أو المديرية المختصة ، وعلى باب مقر العمدة في القرية التى يقع فيها الأعيان والباب الرئيسي للمركز ، أو القسم الذى يقع العقار في دائرته، وفي موضع ظاهر من كل عقار من العقارات المطلوب بيعها ، إذا كانت مسورة ، أو كانت من المباني .

ويجب اثبات تعليق الإعلانات فى محضر يحرره ، ويوقعه مندوبو الجهة الحاجزة المكلفون بذلك .

ويجوز فضلاً عما تقدم النشر عن البيع فى الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية ، و ذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز النشر عنها بهذا الطريق .

و مفاد النص المتقدم ، أنه يجب مراعاة المواعيد التالية عند بيع العقار إدارياً :

الميعاد الأول : لايجوز أن يباع العقار إلا بعد انقضاء شهرين على الأقل من تاريخ إعلان الحجز ، أو شهره حسب الأحوال .

وهذا الميعاد يكون ميعاداً كاملاً ، يجب أن ينقضى بالكامل قبل البيع ، وتختلف بداية الميعاد بحسب ما إذا كان الحاجز صاحب دين له امتيازا عاما ، أو غير مضمون بامتياز عام . فإذا كان الدين غير مضمون بامتياز عام، فيبدأ حساب الشهرين من تاريخ تسجيل محضر الحجز . أما إذا كان للدائن امتيازاً عاماً ، فيبدأ حساب الشهرين من تاريخ اعلان محضر الحجز(المادة (٥٢/١) من قانون الحجز الإدارى المصري) .

وإذا تم البيع قبل انقضاء الشهرين ، فإن الفقه يرى أن البيع يكون باطلا، ، لأن الميعاد قصد به تمكين المدين من تفادى البيع ، أو الإعتراض على الحجز .

الميعاد الثانى : يجب أن يتم البيع قبل انقضاء أربعة أشهر من تاريخ اعلان الحجز ، أو شهره ، بحسب ما إذا كان للدائن امتيازاً عاماً ، أم ليس له امتيازاً عاماً ، المادة (٥٢/١) من قانون الحجز الإدارى المصري) ، وهذا الميعاد

يكون ميعاداً ناقصاً يجب أن يتم البيع خلاله ، ويرى بعض الفقه أنه لا يترتب على مخالفة هذا الميعاد بطلان البيع ، فإذا تم البيع بعض انقضاء الأشهر الأربعة ، فإنه يكون صحيحاً .

الميعاد الثالث : لايجوز بيع العقار إلا بعد انقضاء أربعين يوماً على الأقل من تاريخ آخر اعلان لمحضر الحجز إلى الدائنين (المادة (٤٨/٤) من قانون الحجز الإدارى المصري) ، لأن القانون المصري أوجب على الحاجز إعلان الدائنين الذين قيدوا حقوقهم قبل توقيع الحجز الإدارى ، بالنسبة للديون الممتازة ، أو قبل تسجيل محضر الحجز الإدارى ، بالنسبة للديون الأخرى غير الممتازة ، و هذا الميعاد يكون ميعاداً كاملاً يجب أن ينقضى بالكامل قبل البيع ، و المقصود من الميعاد ، منح هؤلاء الدائنين الفرصة للمنازعة فى التنفيذ على العقار ، أو دفع الديون ، وتخليصه من الحجز ، ويرى الفقه أنه يترتب على مخالفة هذا الميعاد بطلان البيع .

والميعاد الرابع : يجب أن يكون البيع بعد انقضاء ثمانية أيام من تاريخ النشر عنه فى الجريدة الرسمية ، و هذا الميعاد يكون ميعاداً تنظيميا ، لايترتب على مخالفته ثمة بطلان .

وتنص المادة (٥٤) من قانون الحجز الإدارى المصري على أن يحصل البيع علنا بالمحافظة او المديرية الكائن فى دائرتها العقار .

ومفاد النص المتقدم ، أن مكان البيع يكون بالمحافظة التى يوجد بدائرتها العقار ، وليس هناك مايمنع من اجراء البيع فى موقع العقار ، ويجرى البيع تحت اشراف المحافظ ، أو المدير ، أو وكيله ، وأحد كتاب الوزارة ، أو المصلحة ، أوالمديرية ، أو الجهة التى تولت اجراء الحجز على العقار .

وتبدأ المزايدة بمناداة مندوب الحاجز على الثمن الأساسى ، والمصاريف، فلايجوز أن تبدأ المزايدة أول مرة بثمن أقل من الثمن الأساسى .

وفى جلسة المزايدة يجب ان نفرق بين حالتين :

الحالة الأولي – إذا لم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي :

إذا افتتحت المزايدة ولم يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسى ، وجب على القاضى فى هذه الحالة تأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويجب انقاص الثمن الأساسى بمقدار العشر ، فإذا لم يتقدم أيضاً أحد للشراء ، فإنه يجب التأجيل ، مع انقاص الثمن الأساسي بمقدار العشر ، حتى يجد مشترياً للعقار ، أو تتقدم الحكومة مشترية .

الحالة الثانية ـ أن يتقدم مزايد لشراء العقار:

فى هذه الحالة إذا تقدم شخص لشراء العقار ، ولو بالثمن الأساسى ، فإنه يجب على كل مزايد أن يؤدى فى الجلسة تأميناً قده (١٠٪) من قيمة عطائه ، فإذا لم يزايد عليه شخص آخر خلال ثلاث دقائق ، فإنه يجب على المحافظ ، أو المدير ، أو وكيله ارساء المزاد عليه .

ويوجب قانون الحجز الإدارى المصري فى المادة (٥/٥٦) منه على الراسى عليه المزاد أن يدفع باقى الثمن فوراً . اما إذا لم يدفع الثمن ، أو تخلف عن الوفاء بشروط البيع ، فإن البيع يعاد على مسئوليته ، فإذا كان العقار قد بيع بثمن أقل من الثمن الذى رسا به المشترى المتخلف عن الدفع، إلتزم الأخير بدفع فرق الثمنين . اما إذا كان العقار قد بيع بثمن أكبر من الثمن الذى رسا به على المشترى المتخلف عن الدفع ، فإن الزيادة تكون من حق المدين ، وليست من حق المدين ، و ليست من حق المتخلف عن الدفع .

وتنص المادة (٦٠) من قانون الحجز الإدارى المصري على أن لكل شخص ليس ممنوعاً من المزايدة أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزاد بالزيادة على الثمن بشرط الا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن .

ومفاد النص المتقدم ، أن الزيادة تكون بالعشر ، رغم أن الراسى عليه المزاد قد دفع كامل الثمن ، فالمشترى بالمزاد الأول يتلقى ملكية العقار مقترنه بشرط فاسخ ، و هذا الشرط الفاسخ هو أن يتقدم شخص آخر خلال العشرة أيام التالية لرسو المزاد بزيادة بمقدار العشر .

و تتم الزيادة بالعشر بمحضر فى القلم المختص بالمديرية ، أو المحافظة ، ويعين بالمحضر تاريخ الجلسة التى يجرى فيها المزايدة الجديدة ، ويكون ذلك فى أقرب وقت ، بعد انقضاء الثلاثين يوماً التالية لتاريخ هذا المحضر.

ويجب أن يودع مقرر الزيادة قبل ذلك خزينة المحافظة ، أو المديرية خمس الثمن الجديد ، والمصروفات حتى يوم البيع مبلغاً آخر ، يعينه القلم المختص بالمديرية ، أو المحافظة ، لحساب مصروفات الإجراءات الخاصة بالبيع الثانى . و إذا قدمت عدة تقارير بالزيادة ، كانت العبرة بالتقرير الذى يتضمن أكبر عرض ، أو بالتقرير الأول عند تساوى العرض « المادة (٦١) من قانون الحجز الإدارى المصري» .

وترسى المزايدة الجديدة على من يتقدم بأكبر عطاء ، ولم يزايد عليه شخصٌ آخر خلال ثلاث دقائق . أما إذا لم يتقدم أحد للمزايدة بالجلسة الجديدة ، أعتبر المقرر بالزيادة مشترياً بالثمن الذى قبل الشراء به فى تقريره ، وعليه أداء باقى الثمن ، والمصروفات ، رسوم الشهر فوراً ، وإلا أعيد البيع بالمزاد على ذمته .

وإذا رسا المزاد فى البيع الثانى على أحد الأشخاص ، فإنه لايجوز الزيادة بالعشر على هذا البيع الثانى « المادة (٦٣) من قانون الحجز الإدارى المصري » .

وإذا رسا البيع على أحد الأشخاص ، فإنه يحرر محضر بيع ، يوقع عليه المحافظ ، أو المدير ، أو وكيله ، والكاتب الحاضر معه ، ويشتمل المحضر على سبب البيع ، وشروطه ، وبيانات العقار المبيع ، ومساحته ، وحدوده ، وباقى البيانات الازمة لتسجيله ، والثمن الأساسى ، وكل عطاء قدم ، و الثمن الراسى به المزاد . و بصفه عامة ، كل ما تم فى جلسة المزايدة « المادة (٥٧) من قانون الحجز الإدارى المصري » .

و يعتبر محضر البيع ورقة رسمية . و من ثم ، يفقد رسميته ، ويعتبر باطلا ً إذا لم يوقع عليه المحافظ ، أو المدير ، أو وكيله ، أو الكاتب ، أو إذا لم يذكر تاريخ تحريره . كذلك يعتبر باطلا ً إذا تخلف أحد البيانات التى يجب أن يتضمنها ، و لم تتحقق بتخلف هذا البيان الغاية من الإجراء ، أو البيان المطلوب .

و يتم التمسك ببطلان البيع بدعوى قضائية أصلية ، أو بطلب عارض فى دعوى قضائية أخرى ، دون التقيد بأية ميعاد ، و يترتب على رفع هذه الدعوى القضائية وقف الإجراءات ، عملاً بالمادتين (٧٢) ، (٢٧) من قانون الحجز الإدارى المصري . و من ثم ، يمتنع تسليم العقار للمشترى بالمزاد ، كما يمتنع تسجيل محضر البيع .

منازعات الحجز الإدارى :

لكل صاحب مصلحة الحق فى المنازعة فى الحجز الإدارى الذى وقع على أمواله ، فيجوز للمدين المحجوز عليه ، وللمحجوز لديه فى حجز ما

للمدين لدى الغير ، ولباقى الدائنين ، سواء كانوا دائنون ممتازون ، أو دائنون عاديون ، وللغير المنازعة فى اجراءات الحجز الإدارى التى يتخذها مندوب الحاجز ، إلا أنه لايتصور أن ينازع الحاجز نفسه فى اجراءات الحجز الإدارى ، لأنه هو نفسه الذى يقوم بها .

ويمكن أن تكون المنازعة فى الحجز الإدارى موضوعية ، كما يمكن أن تكون وقتية ، و يمكن أن تتعلق المنازعة بحجز المنقول لدى المدين ، كما يمكن أن تتعلق بحجز ما للمدين لدى الغير . وأخيراً ، يمكن أن تتعلق بحجز العقار .

وأياً كانت طبيعة منازعة الحجز الإدارى ، فإن الإختصاص بها نوعياً ينعقد لقاضى التنفيذ ، بالرغم من أن الحجز الإدارى لايجرى تحت اشرافه ، والفقه يتجه إلى أن الحجز الإدارى ليس قراراً ادارياً بالمعنى المقصود للقرارات الإدارية . ولذا ، لايمتنع على القضاء العادى ، وقاضى التنفيذ يكون فرعا منه التصدى له ، وبالإيقاف ، أو الإلغاء ، وانما هو نظاماً خاصاً بالتنفيذ الجبرى وضعه المشرع ليسهل على الإدارة العامة تحصيل حقوقها المالية لدى الأفراد ، ومما يؤكد ذلك أن قانون الحجز الإدارى يحيل إلى قانون المرافعات المصرى فيما لم يرد بشأنه نص فيه .

وتنص المادة (٢٧) من قانون الحجز الإدارى المصري ، فى الباب الخاص بحجز المنقول لدى المدين على أنه : « يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات الحجز أو باسترداد الأشياء المحجوزة وقف اجراءات الحجز والبيع الإداريين و ذلك إلى أن يفصل نهائياً فى النزاع » كما تنص المادة (٧٤) من قانون الحجز الإدارى المصري ، فيما يتعلق بحجز العقار على نفس القاعدة ، وتنص المادة (٧٢) من قانون

الحجز الإدارى المصري على أنه تسرى على المنازعات القضائية الخاصة ببيع العقار أحكام المادة (٢٧) من نفس القانون .

ومفاد النصوص المتقدمة ، أنه يترتب على رفع المنازعة وقف اجراءات التنفيذ بقوة القانون ، دون حاجة إلى طلب الوقف من المحكمة التى تنظر المنازعة ، أو الى صدور حكماً قضائياً من المحكمة بذلك .

ويرى جانب من الفقة ان وقف التنفيذيكون بقوة القانون ، أياً كانت طبيعة المنازعة ، سواء كانت منازعة موضوعية ، أو منازعة وقتية ، وسواء كانت منازعة متعلقة بأصل الدين ، أو بصحة الإجراءات ، أو بملكية الأشياء المحجوزة ، سواء كانت مقامة من المدين ، أو من الغير .

بينما يرى جانب آخر من الفقة أن المادة (٢٧) من قانون الحجز الإدارى المصري تكون متعلقة بالدعوى الموضوعية فقط ، أما منازعات التنفيذ الوقتية ، ومن بينها ، إشكالات التنفيذ الوقتية ، فيحكمها نص المادة (٣١٢) من قانون المرافعات المصرى ، و الذى لا يوقف الحجز بقوة القانون ، إلا بالنسبة للإشكال الأول فقط .

كما يرى جانب من الفقة أن المادة (٢٧) من قانون الحجز الإدارى المصري تقرر قاعدة عامة فى صدد الحجوز الإدارية ، سواد كانت متعلقة بالحجز على المنقول ، أوبالحجز على العقار ، وسواء كان الحجز تنفيذياً ، أو تحفظياً ، أم حجز ما للمدين لدى الغير .

فى حين يرى جانب آخر من الفقة أن قانون الحجز الإدارى المصري لم يشر إلا إلى المنازعات فى حجز المنقول لدى المدين ، و ذلك فى المادة (٢٧) ، وللمازعات فى حجز العقار ، و ذلك المواد (٧٢) - (٧٤) مكرر ، دون المنازعات المتعلقة بحجز ما للمدين لدى الغير . ولذا ، فإن منازعات حجز ماللمدين

لدي الغير الإداري تطبق عليها أحكام قانون المرافعات المصرى ، كما أن دعوى إسترداد المنقولات المحجوز عليها لدى الغير تخضع لأحكام دعوى استرداد المنقولات المحجوزة فى قانون المرافعات المصرى ، وليس لأحكام المادة (٢٧) من قانون الحجز الإدارى المصري .

فاذا أقيمت هذه المنازعة ، ترتب على اقامتها وقف اجراءات الحجز الإدارى بقوة القانون ، عند النقطة التى وصلت اليها ، فلايجوز لمندوب الحاجز الإستمرار فى هذه الإجراءات ، فاذا أقيمت المنازعة بعد توقيع الحجز ، وقبل إجراء البيع ، وجب وقف الإجراءات ، فلايجوز لمندوب الحاجز الإستمرار فى إجراءات البيع ، وإذا أقيمت هذه المنازعة أثناء اجراء المزايدة ، وجب وقف المزايدة ، و إذا أقيمت المنازعة بعد البيع ، وقبل توزيع حصيلة التنفيذ ، أو قبل تسليم العين للمشترى بالمزاد ، فإنه يجب وقف اجراءات التوزيع ، و الإمتناع عن تسليم العين للمشترى بالمزاد .

وليس لهذه المنازعة ميعاداً معيناً يجب اقامتها فيه ، بل يمكن اقامة المنازعة فى أية حالة كانت عليها اجراءات الحجز الإدارى ، دون أن يترتب على تراخى صاحب الحق فى اقامتها سقوط حقه فى رفع الدعوى ، مالم يدل ذلك على تنازله عن حقه فى التمسك بجزاء معين من الجزاءات غير المتعلقة بالنظام العام فى مصر .

و تبقى اجراءات الحجز الإدارى موقوفه حتى يصدر فى المنازعة حكماً قضائياً نهائيا غير قابل للطعن عليه بالإستئناف ، سواء لصدور الحكم فى حدود النصاب النهائي للمحكمة ، أو لفوات ميعاد الطعن فيه بالإستئناف ، أولقبول المحكوم عليه للحكم ، أو بالطعن عليه بالإستئناف ، وصدور حكماً قضائياً من المحكمة فى الموضوع برفض المنازعة ، فلايكفى أن يصدر حكماً

قضائياً من المحكمة برفض المنازعة فى اجراءات الحجز الإدارى ، ولو كان هذا الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل ، كما لايزيل الأثر الواقف للمنازعة صدور حكماً بشطب المنازعة ، أو بوقف الخصومة القضائية فيها ، أو بصدور حكما ابتدائياً بعدم الإختصاص ، أو بعدم قبولها ، أو باعتبار الخصومة القضائية ، فيها كأن لم تكن قضائياً ، حيث ينبغى الإنتظار حتى يصير هذا الحكم نهائياً يزول الأثر الواقف للمنازعة .

وإذا وقفت اجراءات الحجز الإدارى نتيجة لرفع منازعة ، فإن لايجوز للإدارة العامة أن تقوم بتوقيع حجزاً إدارياً جديداً لاقتضاء نفس الدين ، ولو كان ذلك على مال آخر من أموال المدين ، وانما يجوز لها توقيع حجزاً ادارياً آخر لاقتضاء أحد الديون الأخرى التى لم تكن مطلوبة فى الحجز الأول . إلا ان وقف اجراءات الحجز الإداري لايمنع الإدارة العامة من توقيع حجزاً قضائياً ، أو توقيع حجزاً تحفظياً ، مع ضرورة توافر شروط توقيع هذه الحجوز .

الفـــــــهرس

تم بحمد الله ، وتوفيقه . . . .

المـــــــــؤلف . . . .